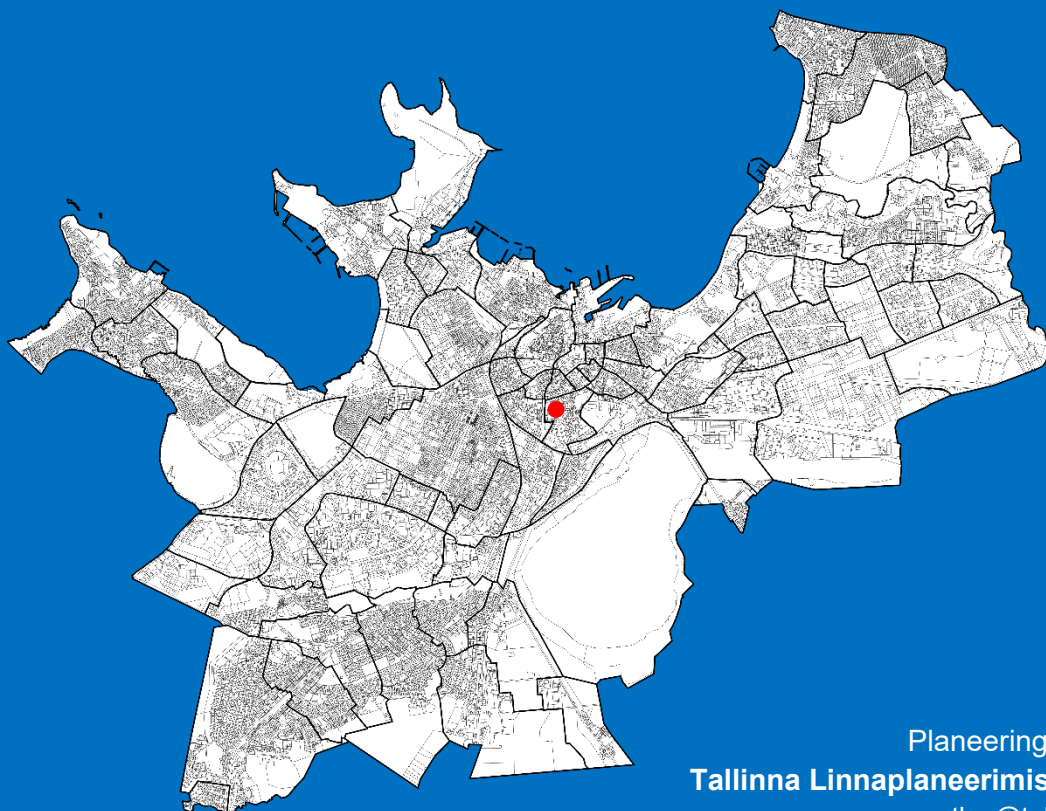


Veerenni tn 20 kinnistu ja lähiala detailplaneering



DP047420

Seletuskiri



Planeeringu tellija:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Planeeringu koostaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Eneli Kleemann
eneli.kleemann@tallinnlv.ee

SELETUSKIRI JA LISAD

SISUKORD

1	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
1.1.	PLANEERINGUALA ASUKOHT JA SUURUS	4
1.2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	4
1.3.	PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
1.4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
1.5.	KEHTIV DETAILPLANEERING	5
2	PLANEERINGUS KAVANDATU	5
2.1.	PLANEERITUD LAHENDUSE JA AVALIKU RUUMI KIRJELDUS	5
2.2.	EHITUSÕIGUS JA KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED	6
2.3.	TÄNAVATE, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	7
2.4.	HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNA PÕHIMÕTTED	9
3	TEHNOVARUSTUSE PÕHIMÕTTED	12
3.1.	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	12
3.2.	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	13
3.3.	SIDEVARUSTUS	14
3.4.	SOOJUSVARUSTUS-JA JAHUTUSVARUSTUS	14
4	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	16
4.1.	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	16
4.2.	OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE JA/VÕI ÜMBEREHITAMISE NÕUDED	18
4.3.	TULEOHUTUSNÕUDED	18
5	KITSENDUSED	18
6	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNALE JA VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE	20
6.1.	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE	20
6.2.	VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE	20
7	LISAD	22
7.1.	OLEMASOLEV OLUKORD	22
7.2.	MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU	24
7.3.	KOOSTÖÖ, ARVAMUSED JA KOOSKÕLASTUSED	24
7.4.	LÄHTEANDMED	27
7.5.	KOKKULEPPED	27
7.6.	ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	29
7.7.	UURINGUD JA ANALÜÜSID	29
7.8.	VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED	30
7.9.	LEPINGUTE LISAD	30
8	ILLUSTRATSIOON	31

DETAILPLANEERINGU MATERJALID

- | | |
|----------------------------|------|
| 1. Seletuskiri | DP-1 |
| 2. Põhijoonis | DP.2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | DP-3 |

PLANEERINGU LISAD

4. Andmed kruntide moodustamiseks
5. Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem
6. Uuringud jm täiendavad analüüsid
7. Tehnilised tingimused
8. Illustratsioon

1 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

1.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA SUURUS

Veerenni tn 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala asub Tallinna Kesklinna linnaosas, Tatari, Veerenni, Vana-Lõuna ja Herne tänavate vahelises kvartalis linnaehituslikult mitmekesises ja arenevas piirkonnas. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1,9 ha.

1.2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringuala analüüsist järeldub, et planeeringuala asub soodsas ja arenevas keskkonnas, kus on olemas tugevad linnaehituslikud eeldused – hea ligipääsetavus, ühistranspordiühendused, tehnovõrkude ja töökohtade lähedus ning mitmekesised teenused. Samas on ala praegune kasutus peamiselt parkimis- ja liiklusfunktsiooniga, mistõttu on linnaruumi kvaliteet ja haljastuse osakaal madal. Sellest tulenevalt on piirkonnal suur potentsiaal kujundada senisest tasakaalustatum ja inimsõbralikum linnaruum, mis looks väärtust nii kohalikele elanikele kui ka laiemale linnakeskkonnale.

1.3. PLANEERINGUALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärk on luua Veerenni asumisse terviklik kvartal, mis soodustab avaliku ruumi aktiivset kasutamist. Planeeringuga tihendatakse kesklinna ala ning lisatakse piirkonda mitmeid funktsioone sh munitsipaallasteaed. Detailplaneering muudab Veerenni tn 20 ümbruse monofunktsionaalse kvartali mitmekesise kasutusega linnaruumiks, kus elu-, äri- ja ühiskondlikud funktsioonid loovad ühtse ruumilise terviku.

Kavandatav hoonestus on külgnevate tänavate suhtes perimetraalne, suhestub avaliku ruumiga ning järgib väljakujunenud ehitusjoont. Selle tulemusena väheneb autoliiklusest tingitud müra avalikus kasutuses oleval kesksel haljasalal, mis pakub võimalusi piirkonna elanikele vaba aja veetmiseks.

1.4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringus käsitletav ala on Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu põhijoonisel märgitud liiklusalana, mis hõlmab raudtee- ja lennuvälja ehitiste ala ning suuremate parklate ala. Ala ümbritseb segahoonestusala, kus võivad paikneda erinevad ettevõtlusvormid, välja arvatud ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala juhtotstarve kesklinna segahoonestusala juhtotstarbeks planeeringuala ulatuses (positsioonidel 1-4).

Üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb asjaolust, et planeeritav ala ei täida linna strateegilisi eesmärke lennuvälja ehitiste või suuremate parklate alana. Planeeringuala paikneb tiheasustusalal, kus on oluline olemasoleva taristu tõhusam kasutamine, kesklinna tihendamine ning linnaruumi funktsionaalne mitmekesistamine. Juhtotstarbe muutmine võimaldab alale kavandada kaasaegse segahoonestuse, sealhulgas elamud, äripinnad ja munitsipaallasteaia, mis

toetavad linna strateegiliste eesmärkide saavutamist. Lasteaia rajamine aitab leevendada kesklinna piirkonnas esinevat lasteaiakohtade nappust.

1.5. KEHTIV DETAILPLANEERING

Kehtiva detailplaneeringuga (Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vaheline kvartal) on kavandatud viis krunti bensiinjaama ja ärihoone ehitamiseks, busside lõpp-peatuse teenindamiseks ja tänavate hooldamiseks.

Enamiku planeeritavast alast kehtib Tallinna Linnavolikogu 28. novembri 2002 otsusega nr 462 kehtestatud detailplaneering, mis hõlmab Veerenni tn, Herne tn, Vana-Lõuna tn ja Tatari tn vahelisi alasid. Hetkel kasutatakse ala isikliku kasutusõiguse lepingu alusel busside lõpp-peatuse teenindamisalana (seisuplatsina). Asjaõiguslepinguga 02.07.2019 nr 2005 on Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts ja Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid kokku leppinud, et punktis 5.2 on sätestatud: „Lepingu punktis 5.1 kohaselt seatav isiklik kasutusõigus on tähtajaline ning lõppeb, kui lepingu esemeks olevale kinnistule on väljastatud ehitusluba.“

2 PLANEERINGUS KAVANDATU

2.1. PLANEERITUD LAHENDUSE JA AVALIKU RUUMI KIRJELDUS

Planeeringuga kavandatakse avaliku ruumiga suhestuv hoonestus, mille tänavatasapinnal paiknevad äripinnad. Kruntide kombineeritud sihtotstarve (äri-, elamu- ja ühiskondlike hoonete maa) toetab jätkusuutlikku arengut ja sotsiaalset sidusust, vähendab autokasutust ning koondab piirkonda töökohti, teenuseid ja vaba aja veetmise võimalusi. Kavandatud kasutusotstarbed parandavad teenuste kättesaadavust ja toetavad piirkonna terviklikku arengut.

Hoonestus paikneb kvartali põhja- ja idaservas, järgides Veerenni ja Tatari tänava ehitusjoont. Hoonete maksimaalne kõrgus ja korruselisus (kuni 6 korrust) sobitub ümbritseva linnaruumiga. Veerenni tn 22 ja Tatari tn 47 kinnistutele kavandatakse korterelamud äripindadega esimesel korrusel (vähemalt 20% brutopinnast), et luua aktiivne tänava- ja haljasalapoolne fassaad. Keskmise hoonestustihedus (pos 1 – pos 4 kinnistutel) on 1,4.

Planeering seob Veerenni, Herne ja Tatari tänava hoonestusmahud ning loob kvartali keskele põhja-lõuna suunalise, ka ida-lääne suunal läbitava avaliku haljasala, mis pakub mitmekesiseid puhkevõimalusi ja toimib loogilise pikendusena Pille tänava kergliiklusteele. Liikluskorraldust muudetakse, et kujuneks ühine haljasala kohalikele elanikele ja lasteaiale. Tatari ja Herne tänavad muudetakse kahesuunaliseks ning Vana-Lõuna tänava ühesuunaline lõik likvideeritakse. Liikluskorraldusliku muudatuse elluviimine on planeeringulahenduse realiseerimise eelduseks.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Veerenni tänava liiklusrumade mõju – tänaväärne hoonestus varjab müra haljasalal ja lasteaia õuealal, mis loob tulevastele elanikele tihedas linnakeskkonnas vaikse virgestusala. Hoonestus peab moodustama arhitektuurselt ja funktsionaalselt sidusa terviku. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustub arhitektuurivõistluse käigus.

Planeeringu elluviimiseks lammutatakse Veerenni tn 20 ja Vana-Lõuna tn 9 hooned (autopesula ja dispetšeripunkt), mis ei vasta planeeringuala sihtotstarbele.

Planeeringus on arvestatud Tallinna Linnaplaneerimise ja Haridusameti koostatud Kesklinna lasteaedade ruumiliste stsenaariumitega, mis tagavad kodulähedaste teenuste kättesaadavuse ja tasakaalu kohtade vajaduses. Veerenni tn 20 kinnistule on kavandatud kuni 10–12 rühmaline lasteaed.

2.2. EHITUSÕIGUS JA KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED

Detailplaneeringu koostamise eesmärk vastavalt algatamise otsusele:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada olemasolevatest äri-, transpordi- ja üldkasutatava maa kinnistutest üldkasutatava maa, äri- ja elamumaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvetega krundid ja määrata ehitusõigus kuni 2 maa-aluse ja kuni 6 maa-pealse korrusega äri-, elu- ja/või ühiskondliku otstarbega hoonete ehitamiseks. Lisaks kavandatakse avalik ruum ja park. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Ehitusõiguse näitajad on välja toodud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis. **Planeeringuga moodustatakse neli krunti:**

- üks üldkasutatava maa krunt;
- kaks äri- ja elamumaa krunti;
- üks äri-, elamu- ja ühiskondlike hoonete maa krunt.

Äri-, elamu- ja ühiskondlike hoonete maa krundile (pos 1) on kavandatud munitsipaallasteaed. Lasteaia mänguväljakute ja välialade projekteerimisel tuleb lähtuda projekteerimise ajal kehtivatest nõuetest ning tagada piisava suuruse ja kvaliteediga hooviala. **Hooviala peab olema suunatud pargiala poole, et Veerenni tänava äärne hoonestus toimiks müratõkkena ning vähendaks liiklusräst tulenevat häiringut. Vajaduse korral tuleb hoonestusmahtu vähendada, et tagada nõuetele vastav ja kvaliteetne väliruumilahendus.**

Lasteaia hooviala (pos 1) võib olla piiratud aiaga laste ohutuse ning lasteaia funktsiooni toimimise tagamiseks. Juhul kui positsioonile 1 kavandatakse mõni muu ühiskondlik hoone või funktsioon, mis ei eelda hooviala piiramist, tuleb kogu haljasala rajada ilma piireteta. Teistele kinnistutele (pos 2–4) ei ole piirdeaedade kavandamine lubatud, et säilitada alade avatus ja sidusus avaliku ruumiga. Lasteaia hooviala tuleb võimaluse korral avada avalikuks kasutamiseks väljaspool lasteaia tööaega, et suurendada haljasalade ja mänguplatside riskasutust ning tagada ala mitmeotstarbeline kasutus linnaelanike jaoks.

Hoonete võimalikud kasutusotstarbed (nimekiri ei ole lõplik):

- ärimaal: toidlustushooned, büroohooned, kaubandushooned, teenindushooned, meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned, haridus- ja teadushooned, muuseumi- ja raamatukoguhooned, teenindushooned
- elamumaal: kolme või enama korteriga elamud
- ühiskondlike ehitiste maal: haridus- ja teadushooned jms

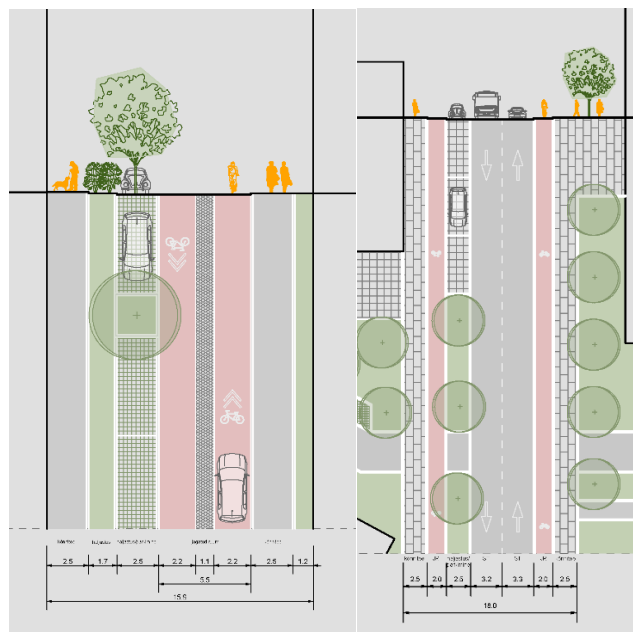
2.3. TÄNAVATE, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringu ala ja piirnevate tänavate tüübid

Üheks kavandatavaks funktsiooniks on munitsipaallasteaed, mille rajamise eelduseks on ohutu ja hästi toimiv juurdepääs ümbritsevast tänavaruumist. **Detailplaneeringu lahenduse eelduseks on liikluskorralduse muutmine.**

Herne ja Veerenni tänavad on kavandatud piirkondlikeks tänavateks, kuna neid hakkab teenindama ühistransport. Tatari tänav on kavandatud kohaliku tähtsusega tänavaks. Tallinna tänavaruumi juhendi kohased näidisloiked on esitatud allpool.

Tallinna tänavaruumi juhend



kohalik tänav

piirkondlik tänav

Kergliiklus

Planeeringuala piirnevad tänavad kujundatakse turvaliseks ja kasutajasõbralikuks. Juurdepääs jalakäijatele on tagatud kõikidest suundadest (v.a lasteaia võimalikust hoovist). Alale on tagatud ohutu juurdepääs nii jalgsi kui jalgrattaga, sh ühistranspordi peatustest. Kergliikluse läbipääs on lahendatud läbi ala keskse haljasala nii põhja-lõuna kui ka ida-lääne suunal.

Jalgrataste parkimise arvutus

Rataste parkimiskohtade arv kavandatakse vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivatele nõuetele. Planeeringus on jalgrataste kohtade arv arvutatud vastavalt „**Tallinna rattastrateegia 2018–2028**“ tabelile 8.1. **Ratta parkimiskohad planeeritakse**. Elanike ja töötajate jalgrataste hoiustamise ruumid kavandada hoone mahus ja/või omal kinnistul.

POS	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
1	Ä≤50 EK≤70 ÜH≥30	EK 70%; sb 6650 m ² 6650/50= 133	133	133
2	Ä≥20 EK≤80	EK 80%; sb 600 m ² 600/50= 12 Ä 20%; sb 150 m ² 150/100=2	14	14
3	Ä≥20 EK≤80	EK 80%; sb 3168 m ² 3168/50= 63 Ä 20%; sb 792 m ² 792/100 = 8	71	71

Ühistranspordivõrk

Planeeringuala ühistranspordiühendus on väga hea. Veerenni tänavale, vahetult planeeringuala kõrvale, on kavandatud bussipeatused. Planeeringu elluviimise käigus tõstetakse Vana-Lõuna tänaval paiknev bussipeatus ümber Veerenni tänavale. Ühistranspordi liikumine kavandatakse Vana-Lõuna tänavalt Herne tänavale ning sealt edasi Veerenni tänavale. Tatari tänavale ühistranspordi liiklust ette ei nähta.

Planeeringuala teenindab ka Pärnu maanteel liikuv tramm. Liivalaia tänava rekonstrueerimine koos trammitee rajamisega parandab täiendavalt planeeringuala ühendust teiste linnaosadega.

Mootorsõidukite liiklus

Tatari ja Herne tänavad kavandatakse kahe-suunaliseks. Vana-Lõuna tänava ühesuunaline lõik Tatari ja Herne tänava vahel likvideeritakse ning selle asemele rajatakse haljasala ning kergliiklustee.

Tänavate tüübid on määratud Tallinna tänavatüüpide juhendis. Piirkondlike tänavate äärde on kavandatud pikiparkimiskohad, mis tagavad juurdepääsu tänaväärsetele äripindadele. Kohalikel tänavatel on pikiparkimine lubatud juhul, kui vastav taristu on olemas ning see selgub tänavate ehitusprojekti koostamisel. Tänavate äärde rajatavad parkimiskohad on lühiajaliselt kellaajaliselt piiratud parkimiskohad.

Sõidukite juurdepääs kinnistutele on lahendatud maa-aluse parkimise kaudu. Juurdepääs maa-alustesse parklatesse on kavandatud Tatari ja Herne tänavatelt. Lõplik juurdepääsulahendus määratakse ehitusprojekti koostamise käigus, lähtudes tehnilistest ja ruumilistest tingimustest.

Pos 1 ja 3 parkimiskohad on tagatud omal kinnistul. Pos 2 kinnistu maa-aluste parkimiskohtade lahendamiseks on ette nähtud kaks võimalust, millest eelistatakse võimalusel esimest: lahendada parkimine pos 1 kinnistu maa-aluses parklas. Pos 1 maa-aluste parkimiskohtade kasutamine pos 2 kasuks on tagatud servituutidega positsioonide 1 ja 3 kaudu. Kui pos 1 kinnistu hakkab planeeringut ellu viima hiljem või parkimise lahendamine pos 1 kinnistul ei ole võimalik muul mõjuval põhjusel, on võimalik lahendada maa-alune parkimine eraldiseisvalt ka pos 2 kinnistul juurdepääsuga Tatari tänavalt, mis on näidatud põhijoonisel. Kõik positsioonid saavad parklasse siseneda kas Tatari või Herne tänavalt.

Sõidukite parkimise arvutus

Parkimiskohtade arv määratakse hoonete projekteerimisel, tuginedes kehtivatele õigusaktidele, arvestades hoone kasutusotstarvet ning tegelikku vajadust.

Lähtudes kehtivast parkimisnormatiivist kesklinna piirkonnas (punases tsoonis), on normi lähtetase sb/100. Antud piirkonnas on võimalik normi muuta lähtudes järgmisest argumentidest: teenuste kättesaadavus ja sotsiaalne infrastruktuur ja ühistranspordi kättesaadavus 400m raadiuses. Sellest lähtuvalt saab parkimisnormi arvestamisel jagada kavandatud brutopind 150-ga.

POS nr	SB	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	9500		$9500/150=63$	63	63
2	750		$750/150=5$	5*	5*
3	3960		$3960/150=26$	26	26
4	-			0	6

*pos 2 kavandatud parkimiskohad asuvad kas pos 1 ja pos 3 maa-aluses parklas või pos 2 kinnistu maa-aluses parklas

*SB= hoonete maa-pealne suletud brutopind

2.4. HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNA PÕHIMÕTTED

2.4.1. Haljastuse põhimõtted

Haljastuse suurus ja osakaal

Planeeringus moodustab kompaktne haljaala ligikaudu 53% kavandatud kinnistutest (pos 1-4), hõlmates avalikult kasutatavat haljasala.

Kompaktsed haljasalad ja rohevõrk

Kompaktne haljasala tekib planeeritavate hoonete keskele. Planeeringus kavandatakse avalik park/haljasala jalakäijate ja rattateede võrguga ühendatult. Tänavatele nähakse ette kõrghaljastus ja puhkealad.

Haljastuse hindamisel ja kavandamisel on lähtutud alale koostatud dendroloogilisest uuringust (vt Lisa 8.6.1; töö nr 25014). Uuringu käigus hinnati kokku 103 puud ja põõsast või nende rühma. Haljastuse üldine seisund on valdavalt rahuldav: 27,2% hinnatud taimedest osutusid likvideerimist vajavateks, 34% väheväärtuslikeks ning väärtuslikuks hinnati vaid 12,6%. See tähendab, et piirkonnas on ülekaalus väheväärtuslik haljastus. Eriti kehvast seisukorras on Veerenni tänava haljastus, mistõttu tuleb tänava ümberkujundamisel olemasolevad puud asendada uutega ning kavandada puude vahele pikiparkimiskohad.

Planeeritava ala hoonestusalal paikneb üks II väärtusklassi puu (nr 55), mida tuleb säilitada. **Arhitektuurivõistluse lähteülesandes tuleb antud puu säilitamise vajadust kirjeldada.** Võimalusel säilitada ka Tatari tänava ääres paiknevad IV väärtusklassi puud (nr 80-82).

Ehitusprojektis tuleb haljasalale kavandada mitmerindeline uusistutus, mis hõlmab nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Lisaks nähakse planeeringuga külgnervadele tänavatele ette kõrghaljastus, jalakäijate ja ratturite liikumisteed ning väikevormid. Uuringu soovitude kohaselt tuleb ehitusprojekti staadiumis ette näha säilitatavate puude kaitse- ja hooldusmeetmed ning kavandada haljastuse uuendamine (vt peatükki „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“).

Hinnanguline asendusistutuse vajadus

Likvideeritava haljastuse kompenseerimiseks rajatakse täiendavat kõrghaljastust ja madalhaljastust vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“. Nõutav asendusistutus kavandatakse esmajärjekorras planeeringualale ning selle täpne maht määratakse arhitektuurikonkursi järel koostatud ehitusprojekti staadiumis.

2.4.2. Jäätmehooldus

Planeeringus kavandada hoonete jäätmekäitlus Tatari ja Herne tänavatelt koos sõidukite sissepääsuga. Prügikonteinerid paiknevad planeeritava hoone mahus põhikorrusel, asukohad on näidatud joonisel.

Jäätmemajandusega seotud küsimused lahendatakse vastavalt kehtivale Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt nimetatud määruse §4 lg 2 tuleb jäätmed koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb liigiti koguda vähemalt järgmised jäätmeliigid: paber ja kartong; pakendid; ohtlikud jäätmed; biolagunevad aia- ja haljastusjäätmed; biolagundatavad köögi- ja sööklajajäätmed; probleemtoodete jäätmed (määruse lisa §4 lg2 p6); põlevjäätmed (määruse §4 lg2 p7); suurjäätmed; metallid.

2.4.3. Turvalisuse tagamise põhimõtted

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on järgitud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitusi. Kavandatavad meetmed on järgmised:

- hoonetele paigaldatakse vastupidavad ukSED ja aknad, mis vähendavad vandalismi ja sissebeldmiste riski;
- pingid ja muud kergesti teisaldatavad esemed kinnitatakse kindlalt;
- hoonete välisalasid ja sissepääse valgustatakse piisaval määral;
- soovitav on kasutada ka videoalvet.

2.4.4. Vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrguseid ei ole ette nähtud oluliselt muuta. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele. Kogu planeeringuala sademevee vooluhulk on ette nähtud akumulierida kinnistutel kasutades eelistatult looduslähedasi sademeveesüsteeme nagu rohekatused, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne. Vertikaalplaneering esitatakse ehitusprojekti koostamisel.

2.4.5. Kliimamuutustega kohanemine

Kliimariskide, sh kuumalainete ja äärmuslike sademete leevendamiseks rakendatakse planeeringus mitmeid ruumilisi võtteid. Kvartalisle kavandatav haljasala parandab mikrokliimat ja vähendab kuumasaarte mõju. Sademevee käitlemisel eelistatakse rohekatusi, läbilaskvaid katendeid ning vihmapeenraid, mis võimaldavad vett kohapeal immutada ja võimalusel ka taaskasutada. Hoonestuse paigutus loob tuule- ja mürakaitstud avaliku ruumi ning toetab välialade kliimataluvust. Planeeringu terviklahendus suurendab piirkonna vastupanuvõimet kliimamuutuste mõjudele ning tagab kvaliteetse ja jätkusuutliku linnaruumi.

2.4.6. Mõju insolatsioonitingimustele

Planeeringus on analüüsitud kavandatavate hoonete mahu mõju naaberhoonetele. Insolatsiooni analüüsid on detailplaneeringu lisades. Analüüsi meetod on mudelipõhine, kuupäevaks on võetud 22 aprill.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda juhendist „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“ ning tagada, et kavandatavad hooned vastavad insolatsiooni kestuse miinimumnõuetele vastavalt juhendis sätestatule.

Analüüs nr 1 näitab, et otsene päikesevalgus hakkab **Veerenni tn 17** hoone tänavapoolsele fassaadile paistma alates kella 13.00st. Kavandatav hoone hakkab varjama hoone esifassaadile jõudvat päikest alates 15.00st. Insolatsioonikestus tänava poolse fassaadi 1. korrusel on kokku 2 tundi ja 45 minutit. Hoonete ehitusprojektide koostamise käigus tuleb tagada, et ruumide insolatsioon oleks olemasolevatel hoonetel tagatud 50% ulatuses.

Analüüs nr 2 näitab, et otsene päikesevalgus hakkab **Veerenni tn 20 (lasteaia kinnistu)** hoone tänavapoolse fassaadi 1. korrusele paistma alates kella 09.30st. **Veerenni tn 15** hakkab varjama tänavapoolsele fassaadile jõudvat päikest alates 12.15. Insolatsioonikestus tänava poolse fassaadi

1. korrusel on kokku 2 tundi ja 45 minutit. Lisaks paistab päraatlõuna- ja õhtupäike **Veerenni tn 20** kinnistule kavandatud hoone sisehoovi poolsetele fassaadidele.

Analüüs nr 3 näitab, Veerenni tn 20 kinnistule kavandatud hoone varjab otsese päikesevalguse jõudmise **Tatari tn 56b** planeeritava hoone ning **Tatari tn 56** olemasoleva hoone esifassaadi 1. korrusele kuni kella 11.30-ni. Seejärel on mõlemad hooned otsese päikesevalguse käes kuni kella 15.00-ni, mil hakkavad hoonemahud ise varjama fassaade jõudvat päikest. Insolatsioonikestus esifassaadidel on kokku 3 tundi ja 30 minutit. Hoonete ehitusprojektide koostamise käigus tuleb tagada, et eluruumide insolatsioon oleks olemasolevatel hoonetel tagatud 50% ulatuses.

3 TEHNOVARUSTUSE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Veevarustuse, reovee, sademevee, kaugkütte- ning gaasitorustiku ja elektrikaablite täpsemad trassikoridorid ning lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. **Ehitusprojekti koostamiseks tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda tehnilised tingimused projekteerimiseks.** Säilitatavad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on kajastatud tehnovõrkude koondplaanil.

3.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Objekti veevarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr PR/2509843-1, 14.03.2025.

Veevarustus

Planeeringuala olmeveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Kruntide veeühendus on planeeritud olemasolevalt de110 ühisveetorustikust Vana-Lõuna tänavalt. Planeeritud liitumispunkt ühisveevõrguga paikneb kuni 1m krutide piirist väljapool, üldkasutava maa-alal.

Planeeringuala orient. veetarbimine on 3,3 l/s, 44,5 m³/ööp.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Krundisisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis, kui on selgunud hoonestuse täpne arhitektuurne lahendus.

Tuletõrjeveevarustus

Välisestulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Tatari ja Veerenni tänaval paiknevatest hüdrantidest. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhu 240 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Reoveekanaliseerimine

Planeeritava ala kanaliseerimine lahendada lahkvoolelt. Planeeringuala reovesi on juhitud Vana-Lõuna tänav reovee ühiskanaliseerimisele. Üldkasutatava maa-alale planeeritud reovee ühiskanaliseerimise torustik on välisel läbimõõduga de250mm. Planeeritud liitumispunkt ühiskanaliseerimise võrguga paikneb kuni 1 m krundi piirist väljapool.

Planeeringu ala kanaliseerimise orienteeruv vooluhulk on 6,6 l/s, 44,5 m³/ööp.

Hoone sisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja). Krundisise reoveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Sademeveekanaliseerimine

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise on keelatud. Kogu planeeringuala sademevee vooluhulk ette nähtud akumuloida kinnistutel. Sademevesi on võimalik käidelda krundi piires, kasutades immutamist pinnasesse (TTÜ Eesti Mereakadeemia, 2018, „Sademevee immutamise pinnasesse Tallinna linna haldusterritooriumil“) ning taaskasutades seda näiteks kastmisveena võimaliku katushaljastuse kastmiseks. Planeeringualal sadeveekäitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne.

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires nt rajades rohekatused ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis.

Planeeringuala sademevee vooluhulga määramisel on aluseks võetud EMHI andmed maksimaalsete sademete kohta ööpäevas ja kuus Tallinna piirkonnas (andmed 1981-2010) ning arvestatud täiendavalt varusteguriga 1,5. Vastavalt on maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk ööpäevas: ~1467 m³ ning maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk kuus: ~ 1532 m³.

Planeeringualale on võimalik rajada sademevee tiik (asukoht täpsustatakse ehitusprojekti), mis on ette nähtud planeeringuala sademevee käitlemiseks. Lisaks on võimalik rajada igale kinnistule piisava varuga puhvermahuteid, et uputust ei saaks tekkida. Täiendavalt on võimalik hoones sademevett taaskasutada näiteks katushaljastuse kastmisveena või WC-de loputussüsteemis. See võimaldab sademeveetiigi hoida võimalikult tühjana, et suurendada sademeveesüsteemi vastuvõtuvõimet veelgi.

Planeeringuala sademevee kanalisatsiooni projekteerimisel arvestada, et käesoleval ajal on AS Infragate Eesti poolt koostamisel Kesklinna idaosa ning Katusepapi ja Ülemiste piirkondade sademeveekanaliseerimise modelleerimine ja lahkvoolse sademeveekanaliseerimise skeemi koostamine. Käesolevale planeeringualale jõuab esimese prioriteetsusega toru Veerenni ja Herne tänava nurgale, millega on võimalik antud planeeringuala tulevikus ühendada. Lahenduses on näidatud antud sademeveekanaliseerimise liitumist perspektiivse võimalusena.

Lõplik sademevee lahendus antakse ehitusprojekti.

3.2. ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Elektrivarustus

Objekti elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 493672, 01.04.2025.

Detailplaneeringu ala toide näha ette olemasoleva alajaama 183:(Kesklinn) baasil, mis asub Tatari tn 56a kinnistul. Nimetatud olemasolevast alajaamast on ette nähtud uutele objektidele eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Liitumiskilp paigaldatakse tarbija kinnistu piirile, soovitatavalt

teelasse. Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga. Vastavalt tehnilistele tingimustele kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Täna- ja välisvalgustus

Täna- ja välisvalgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäära valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid. Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga. Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused. Tööjoonised koostööstada täiendavalt. Tänavavalgustuspostid jm liikluskorraldusvahendite postid ei tohi asuda jalg- ja jalgrattateede liikumisruumis.

3.3. SIDEVARUSTUS

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39416939, 24.01.2025.

Planeeringuala hoonestuse sidevarustus on ette nähtud kahe ja/või kolme liitumispunktina, mis on kavandatud sobivatest sidekaevudest (2326, 2326A, 2326B), mis paiknevad üldkasutataval maal. Igale kinnistule on nähtud ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast ja/või olemasolevast põhitrassist.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast. Tööprojekti koostamiseks (hoonete lammutamine / püstitamine) taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

3.4. SOOJUSVARUSTUS-JA JAHUTUSVARUSTUS

KAUGKÜTE

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 03.01.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 25TT-11278.

Detailplaneeringu ala läbivad 2022.a ehitatud eelisoleeritud soojustorustikud DN200, DN500 ja DN600. Detailplaneeringus on kogu hoonestus planeeritud Utilitase kaugküttevõrgu torudele. Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil. Planeeritavate hoonete soojuskoormus on ca 1,35 MW, täpne soojuskoormus määratakse ehitusprojektis.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga (eeliisoleeritud peamagistraaltoruga DN500) on näidatud tehnovõrkude koondplaanil. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja koostööstada kõigi asjassepuutuvate omanikega.

Eelistatud on hoonestada ala selliselt, et oleks tagatud olemasolevate soojustorustike kaitsevöönd ning torustikke ei oleks vaja ümber tõsta või teha seda minimaalses ulatuses kinnistu valdaja(te)

kulul. Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

Kaugküttevõrgu ehitise kaitsevöönd maa-alustel soojustorustikel, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand. Kaitsevööndi ulatus kuni DN200 tinglähimõõduga torustiku korral 2 meetrit ning DN200 ja suurema tinglähimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Soojustorustiku ümbertõstmiseks ja üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda Utilitase kaugkütte tehnilised tingimused ning sõlmida Utilitasega soojustorustike ümbertõstmise kokkulepe. Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada Utilitase kasuks tähtajatu isiklik kasutusõigus.

Projekteerimise staadiumis näha ette kinnistul asuva olemasoleva/asendatava soojustorustiku kaitsemeetmed, et oleks tagatud torustiku terviklikkus ning ohutu ja katkematu töö. Soojustorustike põhiprojekti koostamise staadiumis on muu hulgas vaja lahendada torustike ümberehituse aegsete soojuskatkestustega seonduv. Ehitustöödega kaasnevad soojuskatkestused peavad olema lühiajalised ja saavad toimuda ainult suveperioodil (orient. vahemikus 1. juuni kuni 31. august). Vajadusel projektis ette näha soojusvarustuse tagamiseks ajutised soojustorustikud.

Ehitusprojekti koostamisel ilmneva kaugjahutuse võrguga liitumise võimaluse korral taotleda Utilitase kaugjahutuse tehnilised tingimused. Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalsetel rajatavatele mahtudele.

GAAS

Olemasolev gaasitorustik on AS Gaasivõrgu andmetel täpsusklassiga 10 m. Ehitusprojekti koostamisel on vajalik gaasitorustiku asukoht täpsustada.

Planeeritud kruntide gaasivarustus on lahendatud maagaasivõrgu baasil. Planeeringuala gaasiga varustamiseks on planeeritud ühendus olemasolevalt A-kategooria gaasitorustikust läbimõõduga ST 273x9mm Vana-Lõuna T1 kinnistult. Täpne läbimõõt lahendada ehitusprojektiga. Gaasi liitumispunkt (maakraan) on planeeritud hoonestatavate kruntide piirist kuni 1m kaugusele. Kõik gaasitorustikud planeeritakse maa-alusena.

Gaasipaigaldise kaitsevööndis teostatavate kaevetööde puhul kuulub terasest gaasitorustiku osas isolatsioon täies ulatuses vahetamisele töövõtja poolt ehitustööde tellija kulul. Gaasitoru isolatsioon katta 2-kihilise bituumen (Kebu-Bitumen GW) isolatsiooniga. Olemasoleva gaasitorustiku ümberisoleerimise maht selgitatakse ehitusprojekti koostamisel. Ümberisoleerimist võib teostada AS Gaasivõrk raamlepingu partner.

Kuna planeeritud ala paikneb Tallinna kaugkütte piirkonnas ja küttevarustus peab olema lahendatud kaugkütte baasil, siis gaasi on lubatud kasutada tehnoloogilistel eesmärkidel, näiteks restoranides vm sarnasel viisil.

JAHUTUSVARUSTUS

Jahutusvajadus tagada eelkõige passiivsete lahendustega, näiteks hoone fassaadile sirmide kavandamisega. Vajadusel tagada jahutusvarustus kinnistusesiselt võimalikult tõhusa ja energiasäästliku lahendusega.

4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

4.1. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

- Planeeritav ala arhitektuurne - ja maastikuarhitektuurne lahendus leitakse avaliku ideekonkursi käigus;
- tagada jalakäijate tänavatasapinnalt hoonesse ligipääs arvestades liikumis- ja nägemispuudega inimeste erivajadusi ning mis oleks kasutatav kõigile vanuserühmadele. Ka väliruumi lahendused kavandada erinevate huvigruppide tegevusvõimalusi arvestavalt;
- kavandada jalakäijatele mugavalt kasutatavad juurdepääsud olemasolevatelt, projekteeritavatelt ja planeeritavatelt kõnni - ja kergliiklusteedelt hoonete sissepääsude ni koos hajumisaladega;
- kavandada esimesele korrusele tänavaga külgnevas osas eraldi sissepääsudega (ca 5-15 m vahega) ja vitriinakendega teenindus- ja äripinnad, mis on kavandatud teistest korrustest kõrgemana;
- kaaluda 1. korruse tänava ääres tagasiasteid või varikatused, et kujundada lai ja varjuline jalakäijate ala, mis soodustab aktiivset tänavaruumi kasutust;
- arvestada ringmajanduse põhimõtteid, sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine;
- tehnoseadmed kavandada hoone mahtu varjatult. Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et need asuksid müratundlikest hoonetest, sh laste- ja õppeasutustest võimalikult kaugel. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust;
- planeeritud hoonesse kavandada maa-alune varjend, mille ruum võib olla riskasutuses. Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada koostamise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala;
- parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt projekteerimise ajal parkimisele kehtivatele nõuetele. Ehitusprojektidega tuleb lahendada kõik hoone jaoks vajalikud juurdepääsud ja muud avalikult kasutatavad rajatised;
- kavandada lühiajaliseks peatumiseks võimalused kvartalit ääristavatele tänavatele (st kaupade laadimiseks, sõidujagamisteenuste kasutamiseks jne);
- kaupade laadimisalad tuleb kavandada müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele, et vältida võimalike häiringute teket;
- enne projekteerimist tuleb koostada uus mürauring, mille tulemustest lähtudes kavandada ehitusprojektis müratundlikud ruumid eemale mürahäiringuga kokkupuutuvast fassaadist;

- mürahäiringu leevandamiseks eluruumide kavandamisel tuleb projekteerida Veerenni, Tatari ja Herne tänavate äärde kinnised rõdud ja/või topeltfasaadid;
- projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised;
- tänavate projekteerimisel lähtuda Tallinna tänavaruumi juhendist;
- tänavate projekteerimisel arvestada, et bussi liikumistee koridoris ei tohi buss sattuda pöördel ega tee kõveral vastassuuna sõidurajale, arvestada pika bussiga;
- Veerenni tänaval arvestada bussipeatuse kavandamisel 36 meetriga (2 bussi pikkus). Enne fooriristmikku bussipeatuse lubatav kaugus on 30-50 m. Kaherajalistel tänavatel peab vastassuunaliste peatuste puhasvahe olema vähemalt 20 m;
- tegu on arheoloogiamälestise Asulakoht (kultuurimälestise reg nr 2596) kaitsevööndiga. Piirkonnast on leitud kiviaegseid leide ning kesk- ja uusaegseid matmispaiku. Enne ehitusega seotud kaevetöid (soovitavalt projekteerimise etapis) teostada arheoloogilised eeluuringud ja edasised tingimused täpsustada vastavalt nende tulemusele;
- eraldi mahutid tuleb planeerida vähemalt biojäätmetele, segaolmejäätmetele, paberile ja kartongile ning pakendijäätmetele (eraldi klaaspakend ning plast- ja metallpakend). Mahutite suuruse ja arvu osas juhendada Tallinna jäätmehooldusekirja lisast 3;
- planeerida tehnovõrgud kaugemale kõrghaljastuse juurestiku kaitsealast. Mitte kavandada tehnovõrkude rajamiseks kaevetöid puude juurestiku kaitsealasse;
- puude raie- ja hooldustööd tuleb lasta teha kutsetunnistusega arboristil, et vältida kasvama jäävate puude vigastamist. Raietel tuleb enne raiet puu üle vaadata. Pesapuid ei raiuta. Raied ja hooldustööd tuleb teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi (oktoober-märts);
- projekteerimisel arvestada puude juurestiku kaitsealaga, kus kaevamised tehakse kombineeritult kopaga ja käsitsi labidaga või õhklabidaga. Kaitseala suurus saadakse standardist EVS 939-3:2020. „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“, peatükist 6.2.2, Tabel 6.1 Juurestiku kaitseala arvutamine;
- säilivate puude all ei tohi ladustada ehitusmaterjale ja tihendada töömasinatega puudealust kasvupinda. Samuti ei tohi väljakaevatud pinnast ladustada puude juurestiku piirkonda ning pöösastele;
- asendiplaanile tuleb kanda juurestiku piirkond, et seda näeks ka ehitaja. Nii välditakse puude alla ladustamist ning puude ümbruse pinnase tihenemist ja puude seisukorra halvenemist;
- hoone ehitusprojektis täpsustada tänavavalgustuse lahendus vastavalt projekteeritava hoone arhitektuurile.

4.2. OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE JA/VÕI ÜMBEREHITAMISE NÕUDED

Planeeringu raames lammutatakse olemasolevad hooned Veerenni tn 20 ja Vana-Lõuna tn 9 kinnistul. Antud hooned (autode selvepesula ja dispetšeri punkt) ei teeninda planeeritava ala sihtotstarbeid. Hooneid ümber ehitada ei planeerita.

Käsitleda ehitamisel ja lammutamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023) nõudeid arvestades. Järgmises etapis tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).

Tööde käigus tuleb säilitada üleandmisaktid (dokumendid, kviitungid jm), mis tõendavad ehitus- ja lammutusjäätmete sorteeritult nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks ning esitada need kasutusloa/-teatise taotlemisel.

4.3. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri 30. märtsi 2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ järgi. Projekteerimisel arvestada Eesti Standardit EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus“.

Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud Tatari ja Veerenni tänaval paiknevatest hüdrantidest. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhu 240 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa. Planeeringuala sisetuletõrjee vooluhulk ja lahendus (tuletõrje voolikusüsteem, märgtõusutoru, automaatne kustutussüsteem) täpsustada ehitusprojekti staadiumis, vajadusel kavandada täiendav mahuti.

Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale juurdepääs päästetöödeks ja tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Hoone hädaväljapääsude asukohad täpsustuvad hoone ehitusprojekti. Kavandatud hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad, lisaks tuleb arvestada päästetehnika raskusega ja pöörderaadiusega. Juurdepääs peab olema tagatud aastaringelt.

Planeeritavate hoonete ja naaberhoonete vahel on tagatud vähemalt 8 m kuja. Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned tuleohutusklassile TP1 vastavana. Kui juurdepääsutee viib läbi värava, kangialuse vms, peab päästesõidukite sissesõiduks olema tagatud vähemalt 4 m lai ja 4 m kõrge puhas ala, kus ei ole takistusi sõidukiga sisenemiseks.

Juhul kui kavandatav hoonestus nõuab ühisveevärgist suuremat veevõttu, tuleb arvestada kinnistusesise mahutiga tuletõrjee vooluhulga puudujäägi kompenseerimiseks. Kavandatavate hoonete tuleohutusnõuded, sh tulekahju vältimiseks ja tuleohutuse tagamiseks vajalikud meetmed, täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5 KITSENDUSED

Exceli tabeli link: [DP047420 tabelid](#)

Pos nr	Aadress / aadressi ettepanek	Asukohast tulenevad kitsendused*	Juure-pääsude tagamine	Avaliku kasutuse tagamine	Tehnovõrguservituudi vajadusega ala ehk TSV (võrgu valdaja kasuks, kui ei ole märgitud teisiti)
1	Veerenni tn 20		Juure- või läbipääsu servituudi vajadusega ala maa-aluste parkimiskohtade kasutamiseks pos 2 ja 3 igakordse omaniku kasuks, koridor laiusena ca 6 m.	Krundi hooviala on määratud avalikus kasutamiseks. Avalik kasutus saab toimuda lasteaia või muu funktsiooni töövalisel ajal.	
2	Tatari tn 47 // Vana-Lõuna tn 2			Krundi hooviala on määratud avalikus kasutamiseks.	
3	Veerenni tn 22 // Heme tn 1		Allaehitus servituudi vajadus maa-aluse hoonestuse rajamiseks ja kasutamiseks pos 2 ja 3 kasuks. Servituudi täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.	Krundi hooviala on määratud avalikus kasutamiseks.	
4	Veerenni tn 20a		Allaehitus servituudi vajadus maa-aluse hoonestuse rajamiseks ja kasutamiseks pos 1, 2 ja 3 kasuks. Servituudi täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.	Krunn on määratud avalikuks kasutamiseks.	sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks, 1 m teljest mõlemale poole
					veetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks 2m toru teljest mõlemale poole
					Reoveekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks torude teljest 1-3 m mõlemale poole
					Sademeveekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks torude teljest 2-3 m mõlemale poole
5	Heme tn T1			Krunn on määratud avalikuks kasutamiseks.	elektrikaabli ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole
					elektrikaabli ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole
					sademeveekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks torude teljest 2-3 m mõlemale poole
6	Veerenni tn T1			Krunn on määratud avalikuks kasutamiseks.	kaugküttetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole
7	Tatari tn T3			Krunn on määratud avalikuks kasutamiseks.	elektrikaabli ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole
					kaugküttetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole
*Kinnisomandi kitsendused on seadusjärgsed või need seatakse haldusakti, kohtulahendi või tehinguaga.					
SV ja TSV: Servituudi täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.					

6 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNALE JA VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

6.1. KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Majanduslikud mõjud

Planeeringu mõju piirkonna arengule avaldub eelkõige linnaruumilise struktuuri tihendamises, ligipääsetava tänavaruumi ja avalikult kasutatava haljasala loomises ning ehitusõiguse määramises elu-, äri- ja ühiskondlike hoonete rajamiseks. Kavandatav lahendus parandab kohalike teenuste kättesaadavust, soodustab nende kasutamist ja tarbimist ning loob eeldused ettevõtluse jätkusuutlikuks arenguks.

Kultuurilised mõjud

Kavandatu kultuuriline mõju seisneb mitmekesiste funktsioonidega linnaruumi loomises, mis edendab avaliku ruumi kasutust ja kultuurilist sidusust. Arhitektuurikonkurssi kaudu kujundatav kvartali arhitektuurne lahendus peab olema kontekstitundlik, arvestama piirkonna ajaloolisi ja ruumilisi väärtusi ning panustama linnaosa arhitektuurse ja kultuurilise ilme rikastamisse.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeringu sotsiaalne mõju avaldub haridusvõimaluste paranemises, kuna see aitab vähendada lasteaiakohtade puudust ning luua kaasaegsed ja kvaliteetsed õpitingimused. Lisaks suurendab kavandatav eluasemete maht koos äripindade piirkonna kogukondlikku sidusust ning tõstab ala atraktiivsust peredele.

Mõju looduskeskkonnale

Planeeringu mõju looduskeskkonnale väljendub asfaltkattega ala asendamisel kõrghaljastusega keske haljasalaga, mis parandab elanike ligipääsu rohealadele ning suurendab sademevee immutuspinda. Planeeringualal säilitatakse olemasolev väärtuslik haljastus ning istutatakse juurde mitmekesine madal- ja kõrghaljastus, mis toetab elurikkust ja piirkonna ökoloogilist tasakaalu.

Mõju linnaruumile

Kavandatav lahendus kujundab praegusest tugevalt autostunud alast senisest sidusama ja inimsõbralikuma linnaruumilise terviku. Uus perimetraalne hoonestus loob selge ehitusjoone ning parandab kvartali ruumilist struktuuri, toetades aktiivset ja turvalist linnaruumi kasutust. Kvartali keskne haljasala ning läbivad kergliiklusteed parandavad jalakäijate liikumisvõimalusi ja seovad ala ümbritseva linnakoega. Lasteaia ja äripindade lisandumine suurendab piirkonna elujõulisust ja mitmekesisust, tuues linna südamesse nii uusi teenuseid, avalikku ruumi funktsioone ning rohelist.

6.2. VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

6.2.1. Detailplaneeringu algatamise korraldus

Detailplaneeringu algatas Tallinna Linnavolikogu 29.05.2025, otsusega number 46.

Veerenni tn 20 kinnistu ja lähiala detailplaneering

DP047420

Lisad

Planeeringu tellija:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Planeeringu koostaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Eneli Kleemann
eneli.kleemann@tallinnlv.ee

7 LISAD

7.1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Planeeritav ala on linnaehituslikult mitmekesine ja arenev piirkond asub kesklinna lähedal ning on praegu suures osas parkla ja autopesula kasutuses. Piirkonnal on head linnaehituslikud eeldused: korraldatud ühistransport, hea ühendus teiste linnaosadega, tehnovõrkude ja töökohtade olemasolu, samuti sotsiaalsete objektide lähedus ja kaubandus-teenindustevõtete rohkus.

Planeeringuala iseloomustab tugevalt autostunud keskkond, kus suur osa ruumist on pühendatud sõidukite parkimisele ja liiklusruumile. Puhke- ja haljastusalade osakaal on piirkonnas vähene ning vajab parandamist. Kvartalit katab peamiselt asfalteeritud parkimisala. Piirkonnas on suur vajadus paremini tasakaalustatud ja inimsõbralikuma linnakeskkonna järele.

Planeeritava ala kinnistud

Käsitletav maa-ala asub Tallinna Kesklinna linnaosas, Tatari, Veerenni, Vana-Lõuna ja Herne tänavate vahelises kvartalis. Planeeritava ala suurus on ca 1,9 ha.

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala (m ²)	Omandivorm
Veerenni tn 20	78401:110:0061	Transpordimaa 100%	5111	Eraomand; AS Tallinna Arendused
Vana-Lõuna tn 9	78401:110:0060	Ärimaa 100%	1083	Eraomand
Veerenni tn 20a	78401:110:1600	Transpordimaa 100%	755	Eraomand
Veerenni tn 20b	78401:101:0212	Ärimaa 100%	492	Eraomand
Herne tn 3	78401:101:1921	Transpordimaa 100%	295	Eraomand
Herne tn 1	78401:101:1919	Transpordimaa 100%	432	Eraomand
Tatari tn 47 // Vana-Lõuna tn 2	78401:110:2090	Üldkasutatav maa 100%	765	Eraomand
Vana-Lõuna tänav T1*	78401:110:0107	Transpordimaa 100%	1346	Munitsipaalomand
Herne tänav T1*	78401:110:0108	Transpordimaa 100%	806	Munitsipaalomand
Veerenni tänav T1*	78401:110:0032	Transpordimaa 100%	9556	Munitsipaalomand
Tatari tänav T3*	78401:110:0062	Transpordimaa 100%	7542	Munitsipaalomand

**asub osaliselt planeeritava alal*

Hoonestus

Aadress	Ehitisregistri kood	Kasutusotstarve	Korruselisus	Suletud netopind (m ²)	Suletud brutopind (m ²)*
Veerenni tn 20	101026520	Muu terminalihoone	2	260,2	312,24
Vana-Lõuna tn 9	120783096	Sõidukite teeninduse hoone	1	163,5	196,2

*suletud netopind korrutada 1.2-ga.

Juurdepääsud

Planeeringuala on hästi ühendatud linnakeskusega ning piirkonnas on hea ühistranspordiliiklus. Piirkonnas kannab suurt liikluskooormust Veerenni tänav, mis ühendub magistraaltänavatega ning mängib olulist rolli ühistranspordikoridorina. Planeeritavale alale pääseb kergliikleja kui ka sõidukid kõikidest suundadest sh Veerenni, Tatari, Vana-Lõuna kui ka Herne tänavatelt.

Planeeritavat ala ümbritseb ühe- ja kahesuunaliste autoteede võrgustik. Jalakäijatele ja kergliiklejatele mõeldud infrastruktuur on napp, mistõttu on jalgsi või jalgrattaga liikumine ebamugav ja sageli ohtlik kitsaste kõnniteede ja väheste ülekäigukohtade tõttu.

Haljastus

Planeeringus käsitletav ala on peamiselt asfaltkattega, mistõttu on olemasoleva haljastuse osakaal vähene. Enamik kõrghaljastusest paikneb ala servades, kus suure osa moodustavad Veerenni tänava äärsed kõrged alleepuud.

Alale on koostatud Veerenni tn 20 ja lähipiirkonna puittaimede haljastusliku hinnangust selgus (Töö nr 25014), et olemasolev haljastus valdavalt rahuldavas seisukorras. Enim on alal vähe väärtuslikke puid. Veerenni tänaval on kogu haljastus halvas seisukorras.

Liiklusrõhk

Alale koostati liiklusrõhku hinnang, mille osas on täidetud Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria piirväärtuste nõuded.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Veerenni tänava liiklusrõhku mõju – tänaväärne hoonestus varjab müra haljasalal ja lasteaia õuealal, mis loob tulevastele elanikele tihedas linnakeskkonnas vaikselt virgestusala. Mürahäiringu leevendamiseks elukondliku sihtotstarve planeerimisel tuleb projekteerida Veerenni, Tatari ja Herne tänavate äärde kinnised rõdud ja/või topeltfasaadid;

Tehnovarustus

Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega ning jääb Tallinna Linnavalitsuse 18.05.2017 määruse nr 9 kohasse kaugküttepiirkonda. Planeeringus käsitletavaid kinnistuid läbivad

soojatrassid, madalpingekaablid, sidekaablid, drenaaži torustik, kanalisatsiooni- ja veetrassid ning gaasitorustik.

Kitsendused

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- Planeeritud ala on osaliselt arheoloogiamälestis, Asulakoht II a-tuh e.Kr - 16. sajand, mis on ümbritsetud kaitsevöönditega, kultuurimälestise reg nr 2596
- Planeeritud ala piirneb osaliselt A/s A.M.Luther Vineeri- ja Mööblivabriku veetorni vaatekoridoriga, kultuurimälestise reg nr 8582
- Planeeritav ala on Veerenni-Herne-Magasini miljööväärtusliku puitasumiga piirnev

Planeeritud alale jäävate kinnistutel on kinnistusraamatu kohaselt järgmised koormatised:

Aadress	Kinnisturaamatusse kantud koormatis	Krundi pos nr detail- planeeringus
Veerenni tn 20	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.	1
Vana-Lõuna tn 9	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.	3
Veerenni tn 20a	Isiklik kasutusõigus AS Utilitas Tallinna Soojus (registrikood 16791481) kasuks.	3
Veerenni tn 20b	Isiklik kasutusõigus AS Utilitas Tallinna Soojus (registrikood 16791481) kasuks.	3

7.2. MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

Täieneb

7.3. KOOSTÖÖ, ARVAMUSED JA KOOSKÕLASTUSED

7.3.1. Avalikul väljapanekul esitatud arvamused ja nende arvestamine

Eskiislahenduse kohta esitati üks arvamus, mille esitas Kristo Vaino, KÜ Herne 5/Veerenni 17 juhatuse liige. Arvamuses tõstatatud küsimused sademevee ärajuhtimise, tänavate turvalisuse ning nende halva seisukorra kohta on käsitletud detailplaneeringu seletuskirjas.

Tänavate seisukorra ja liiklusohutuse küsimusi käsitletakse peatükis 2.4 „Tänavate, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted“. Seal on esitatud lahendused vastavalt Tallinna tänavajuhendile, mis on aluseks tänavate projekteerimisel ehitusprojekti etapis. Juhendi järgi nähakse piirkondlikel ja kohalikel tänavatel ette eraldatud liikumiskoridorid kergliiklejatele ja

sõidukitele, mis suurendab oluliselt liiklusohutust. Seletuskirja on lisatud ka vastavate tänavatüüpide näidislahendused.

Sademevee käsitus on esitatud peatükis 3.1, kus on kirjeldatud looduslähedased lahendused planeeringualal rakendamiseks, nagu rohekatused ja -seinad, sademevee kogumine ja taaskasutus, läbilaskvad katendid, vihmapeenrad, imbkaevud, imbväljakud ja -kraavid. Tehnovõrkude koondplaani on näidatud ka perspektiivne ühendus piirkondliku sademeveekanalisatsiooniga, mis aitab tulevikus vähendada üleujutusriskide tekkimist. Lisaks suurendab planeeringus kavandatud haljasalade osakaal immutatavat pinda, mis omakorda vähendab sademevee valgumist naaberkiinnistutele.

Koondab arvamused ja vastused

8.3.1. Avalikul väljapanekul esitatud arvamused ja vastuväited

Jrk nr	Seisukoha andja	Seisukoha tüüp	Dokumendi nr	Seisukoha kuupäev	Seisukoha sisu	Vastus	Muudatus
1	xxx	arvamus	xxxxxx	xx.xx.2025	...	...	...
2	xxx	arvamus	xxxxx	xx.xx.2025	...	...	...
3	xxx	arvamus	xxxxxx	xx.xx.2025	...	...	...
4	xxx	arvamus	xxxxx	xx.xx.2025	...	...	...

7.3.2. Kirjalikud arvamused ja vastuväited planeeringu menetluse jooksul

Koondab arvamused ja vastused

8.3.2. Kirjalikud arvamused ja vastuväited

Jrk nr	Seisukoha andja	Seisukoha tüüp	Dokumendi nr	Seisukoha kuupäev	Seisukoha sisu	Vastus	Muudatus
1	xxx	arvamus	xxxxxx	xx.xx.2025	...	...	...
2	xxx	arvamus	xxxxx	xx.xx.2025	...	...	...
3	xxx	arvamus	xxxxxx	xx.xx.2025	...	...	...
4	xxx	arvamus	xxxxx	xx.xx.2025	...	...	...

7.3.3. Muudatused enne detailplaneeringu kehtestamist

Kas pärast planeeringu vastuvõtmist on planeeringulahendust/seletuskirja muudetud? Kui jah, siis esitada loetelu viidetega vastavatele peatükkidele/joonistele.

7.3.4. Asutused

Loetleb ametkondade koostööstused ja nõuded - [EXCELI TABELI LINK \(8.4.1.\)](#)

Jrk nr	Seisukoha andnud amet / huvitatud isik	Seisukoha tüüp	Dokument	Seisukoha kuupäev	Seisukoha sisu / tingimused	Planeerija vastus
1	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	koostöö		xxxx.2025		
	ohutu koolitee projektijuht	arvamus	xxxxx	xxxx.2025		
2	Tallinna Transpordiamet	koostöö		xxxx.2025		
		koostöö		xxxx.2025		
		arvamus	xxxxx	xxxx.2025		
3	Tallinna Strateegiakeskus	koostöö		xxxx.2025		
		koostöö		xxxx.2025		
		arvamus		xxxx.2025		
4	Tallinna Linnavaaramet	koostöö		xxxx.2025		
		koostöö		xxxx.2025		
		arvamus	xxxxx	xxxx.2025		

7.3.5. Maaomanikud, huvitatud isikud ja kaasatud isikud

8.4.2. Maaomanikud ja huvitatud isikud

Jrk nr	Seisukoha andnud omanik	Seisukoha tüüp	Dokumendi nr	Seisukoha kuupäev	Seisukoha ära kirjeldus	Planeerija vastus
1	Andres Monvel / OU Talmon	koostöö	KK_1_Talmon	26.06.2025	Ei ole mingid suuremaid küsimusi. Laheme talle eelarve variandiga edasi	
2	Maim Lapetko / Org. Events OU	koostöö	KK_1_Org Events	03.09.2025	Lisandusi ega ettepanekuid pole, oleme projektiga nõus	
3	Madri Kreismann / Basic Solutions OU	ettepanek	EP_1_Basic Solutions	04.09.2025	Kas oleks võimalik kaaluda Tallin 47 jaoks vajalike parkimisvõimaluste eraldamist Veerenni 20 (postisoon 1) parklas? Uute normide järgi on vaja oluliselt vähem parkimisvõimalusi ja seega Veerenni 20 parklas tekib kindlasti palju vabu kohti.	Ettepanek on loogiline ja arusaadav, küsi arvamust TTA-t
4	Rainer Aavik / AS Tallinna Arendused	ettepanek	EP_1_Tallinna Arendused	06.09.2025	Helke sõnadusest võib jätta mõne negatiivse planeeringu koostamiseks Veerenni 20 osas munitsepaalastele rajamiseks. Tegemist on ühe kokkuvõttega funktsiooniga kaudseks hoonetamiseks, kuid üheski teesõnaga ei ole hoonetamiseks pole teisi sõnu. Et on võimalik midagi konkreetsemat teha, et saadid teatud planeeringu protsessi tulemusel eelnevalt sinna lihtsalt kahekordset lastelahtoonet.	Vastavad taendused seletuskirja sisse viidud

7.3.6. Võrguvaldajad

8.4.3. Võrguvaldajad

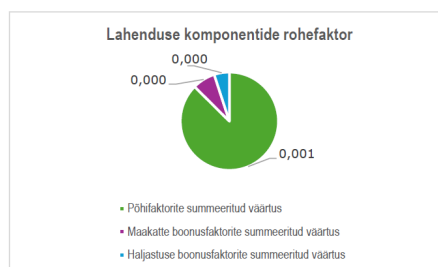
Jrk nr	Seisukoha andnud amet	Seisukoha tüüp	Dokumendi nr	Seisukoha kuupäev	Seisukoha ära kirjeldus
1	Elektrilevi OU	koostöö	4263682821	01.07.2025	* Töökoostöö koostööks taendavalt
2	Telia Eesti AS	koostöö	39744081	06.07.2025	Koostööks kehtib kuni 06.07.2025
3	AS Tallinna Vesi	Arvamus	PR/2540656-1	25.08.2025	- Koostööks kehtib kuni 25.08.2027 - Veevarustuse, reovee, sademevee, kaugkütte- ning gaasitorustiku ja elektrikaabli täpsemad trassid ja nende lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgu väljehitamine mahutid) kuuluvad täpsemale ehitusprojekti koostamisele - Ehitusprojekti koostamiseks taotleda ASTV-lt tehnilised tingimused
4	Gaasivõrk	Arvamus	3-7/880-25	09.07.2025	AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevõrgi tööde planeerimiseks ja projektide koostamiseks taotleda tehnilised tingimused. Kaitsevõrgi võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti alusel, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk e-postile.
4	Utilitas	Arvamus	DP25/24	02.09.2025	Detailplaneeringus on kogu hoonestuse planeeritud Utilitase kaugküttevõrgu torudele. Tegemist on suurelambimõõduliste torustikega, mille ümbertõstmise on kulukas ja nende tehnilisel seisukorral lähtuvalt mittevajalik a. Utilitas nõustub soojustorustike ümbertõstmisega detailplaneeringus näidatud asukohta kinnistu valdaja(ite) kulul. b. Alternatiivina teeme ettepaneku kaaluda hoonestuse kujundamist detailplaneeringu alal selliselt, et oleks tagatud olemasolevale soojustorustike kaitsevõrgi torustike ei oleks vaja ümber tõsta või teha seda minimaalses ulatuses kinnistu valdaja(ite) kulul. c. Kaugküttevõrgu ehitise kaitsevõrgi maa-alustel soojustorustikel, mida mõlemal pool torustike piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispiirist järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaljaotised ja horisontaaljaotised. Kaitsevõrgi ulatus kuni DN200 tingimustega torustiku korral 2 meetrit ning DN200 ja suurema tingimustega torustiku korral 3 meetrit.

7.4. LÄHTEANDMED

7.4.1. Rohefaktori arvutus

Planeeringuala andmed	Lähteandmed taotlusväärtuse määramiseks
Pindala (m ²)	15050
Krundil säilitatavate hoonete alune pind. Täita ainult juhul, kui planeeringualal säilitatakse juba olemasolevad hooned.	
Detailplaneeringu algatamise lähtetingimustes nõutav rohealade protsent (0-100)	40
Maakasutuse tüüp	segahoonestusala

ROHEFAKTORI TAOTLUSVÄÄRTUS	0,60
ROHEFAKTORI ARVUTATUD VÄÄRTUS	0,72



7.5. KOKKULEPPED

- **Detailplaneeringu elluviimine on võimalik üksnes koos planeeritud liikluskorralduslike muudatuste realiseerimisega ning positsioonil 4 kavandatud pargiala rajamisega.**
- Detailplaneeringuga nähakse ette olemasolevate kinnistute piiride muutmine, kinnistute liitmine/lahutamine ning nende suuruste kohandamine. Planeeringulahenduse eesmärk on luua kvartali keskele ühine roheala. Selle eesmärgi saavutamiseks on huvitatud isikud nõustunud vähendama oma kinnistute pindala ligikaudu 25% ulatuses, et suurendada kvartali keskset haljasala.
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet viib detailplaneeringu elluviimiseks läbi avaliku üheetabilise ideekonkursi koostöös erialaliitudega.
- Võistluse ala ulatus selgub lähteülesande koostamise käigus, võimalusel tehakse võistlus kogu kehtestatud planeeringuala ulatuses, aga minimaalselt positsioon 1 ja 4 ulatuses. Võistlust rahastab Tallinna linn koos huvitatud isikutega.
- Arhitektuurivõistluse käigus selgub, kas hoonetele kavandatakse esimese korruse tasandil tagasiastmeid. Juhul kui tagasiastmed on ette nähtud, jääb vastav kõnnitee laiendus eraomandisse ning selle hooldamine on maa omaniku kohustus.
- **Positsioonide 2 ja 3 omanikud on kohustatud rajama oma kinnistutele pargilahenduse vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle.**
- Kui pos 2 ja pos 3 kinnistute arendamine ei toimu samaaegselt pos 1 ja pos 4 kinnistutega, tuleb huvitatud isikutel koostöös linnaga rajada nimetatud kinnistutele ajutine pargilahendus vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle. **Arhitektuurivõistluse lahendus peab võimaluse korral hõlmama ka pos 2 ja pos 3 kinnistute ajutist pargilahendust.**

- Positsiooni 1 hoonestamise eeltingimuseks on positsioonil 4 pargiala väljaehitamine, sest koolieelse lasteaia toimivus ja kasutus sõltuvad vahetus läheduses paiknevast pargialast.
- **Positsioonil 4 paikneva ala terviklik väljaehitamine** on Tallinna linna kohustus.
- Kõikide kinnistute hoonestamata alad on kavandatud **avalikult kasutatavaks**, mis tähendab, et neid ei ole lubatud piirata aia või muu piirdega. Erand tehakse koolieelsele lasteasutusele, mille õueala/mänguväljaku ala võib piirata piirdeaiaga. Üldiselt peab haljasala toimima terviklikult üle kinnistute piiride ning olema avalikkusele vabalt kasutatav. Avaliku kasutuse tagamiseks sõlmivad kinnistu omanikud enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalselt vormistatud lepingu ning seavad **tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse (IKÕ)** Tallinna linna kasuks.
- Avalikult kasutatavate alade hooldamiskohustus jääb Kesklinna Linnaosavalitsuse kanda. Ala tuleb hooldada terviklikult sõltumata kinnistupiiridest.
- Pärast lasteaia tööpäeva lõppu muutub hooviala koos mänguväljakuga **võimalusel** avalikult kasutatavaks pargialaks. Juhul kui positsioonile 1 kavandatakse mõni muu ühiskondlik hoone või funktsioon, mis ei eelda hooviala piiramist, tuleb kogu haljasala kavandada ja rajada ilma piireteta.
- **Detailplaneeringuga piirnevate teede, tänavate, bussipeatuste ning haljastuse väljaehitamine planeeringualal** on positsioonide 1, 2 ja 3 omanike kohustus. Kohustuste täpne jaotus ning täitmise kord lepitakse kokku Tallinna linna ja arendajate vahel sõlmitavas TTV lepingus.
- Pos 1 planeeritud munitsipaallasteaed antakse linnale üle korteriomandina või pikaajalise kasutusõiguse alusel.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb kõigi maaomanikega saavutada kokkulepped ja sõlmida võlaõiguslikud lepingud planeeritud:

- üldkasutatava maa krundi pos 4 ning transpordimaa kruntide moodustamiseks vajalike maatükkide linnale omandamiseks;
- hoonestatavate kruntide pos 1-3 moodustamiseks vajalike maatükkide linnalt võõrandamiseks (linna maa otsustuskorras võõrandamine on volikogu pädevuses);
- hoonestatavatel kruntidel pos 1-3 avalikuks kasutuseks määratud alade linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks;
- üldkasutatava maa krundile pos 4 allaehitusservituutide seadmiseks kruntide pos 1-3 kasuks.

Kokkulepete etapid:

- TTV lepingu sõlmimine;
- TTV lepingu järgsete teede ja tehnovõrkude välja ehitamine vastavalt lepingule;

7.6. ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringuala kohta koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- Arhitektuurivõistluse korraldamine (lähteülesande koostab Tallinna Linnaplaneerimise Amet koostöös Eesti Arhitektide Liiduga). Täpne ala ulatus selgub lähteülesande koostamise käigus.
- detailplaneeringus kavandatud servituutide seadmine;
- projektide koostamine vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle koos detailplaneeringus nõutud lisauuringutega;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede rajamiseks vajalike tehniliste tingimuste taotlemine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
- planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ning kasutuslubade väljastamine.

7.7. UURINGUD JA ANALÜÜSID

7.7.1. Veerenni tn 20 ja lähipiirkonna puittaimede haljastuslik hinnang (koostaja OÜ KÜMMEL; töö nr 25014; 07.2025)

Uuring käsitleb puittaimede haljastuslikku hinnangut Tallinna Kesklinna Veerenni piirkonnas. Kokku hinnati 103 puud ja põõsast või nende rühma. Haljastuse üldseisund on valdavalt rahuldav, kuid eriti Veerenni tänava ääres on puud tugevalt kahjustatud ning paljud neist kuuluvad likvideerimisele. Hinnatud taimedest 27,2% olid likvideeritavad ja 34% väheväärtuslikud, samas kui väärtuslikuks hinnati vaid 12,6%. Uuringus tehakse mitmeid soovitusi säilitatavate puude kaitseks ja hoolduseks, samuti pakutakse välja haljastuse uuendamise lahendusi ehitustegevuse kontekstis.

7.7.2. Keskkonnaseisundi hinnang etapp nr 1 (koostaja Maves OÜ; töö nr 25051, 06.2025)

Alale on koostatud keskkonnaseisundi hinnang, kus soovitatakse läbi viia reostusuuringu teine etapp, et tuvastada võimaliku reostuse olemasolu ja ulatus. Geoloogilised tingimused viitavad looduslikule põhjaveekihi kaitstusele. Kaitstavaid loodusobjekte uuringualal ei ole.

7.7.3. Keskkonnaseisundi hinnang, pinnasereostuse uuringu II etapp (koostaja Maves OÜ; töö nr 25071, 08.2025)

Uuringu aluseks oli uuringu esimese etapi aruanne. Selles jõuti järeldusele, et olemasolevate andmete põhjal pole võimalik jõuda piisavalt veenvale järeldusele reostuse puudumise osas. Reostusuuringu II etapis võeti pinnaseproovid kõige tõenäolisemalt reostunud asukohtadest

eesmärgiga saada täiendavat kinnitust reostuse olemasolu või puudumise osas. Soovituslikud uuringupunktid anti ette esimese etapi uuringus. Analüüsitud komponentide põhjal järeldati, et uuringualal olev pinnas vastab elamumaa piirväärtustele ja alal arendustegevusele pinnase ohtlike ainete kontekstis piiranguid ei ole. Pole välistatud, et kaevetöödel ilmneb mingi reostuskolde pesa. Niisuguse olukorra ilmnemisel tuleb tööd peatada ja konsulteerida Tallinna Strateegiakeskusega.

7.7.4. Hüdroteoloogiline uuring. Koostanud Maves OÜ poolt; töö nr 25051; 06.2025

Hüdroteoloogiline eksperthinnang käsitleb põhjaveetaseme alandamisega seotud riske ja võimalusi detailplaneeringu alal. Kahe maa-aluse korruse ehitamiseks tuleb põhjavee taset alandada umbes 4,5 meetrit, mis võib mõjutada lähedalasuvate hoonete püsivust ja põhjustada vajumeid, eriti lintvundamendil hoonetel. Arvutuslik põhjavee juurdevool ehitussüvendisse võib ulatuda 8–40 l/s ja ärajuhtimiseks on vaja keskkonnaluba ning Tallinna Vee tehnilisi tingimusi. Mõjude vähendamiseks soovitatakse kasutada veekindlaid süvendiseinu. Kui otsustatakse hoone projekteerimise käigus teostada 2 maa-alust korrust, tuleb arvestada

7.7.5. Liikluse müra hinnang. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ; töö nr 25136-01; 29.05.2025

Liikluse müra hinnangu eesmärk oli hinnata olemasolevat ja tulevast (2045) müraolukorda Veerenni piirkonnas. Vastavalt määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ arvestatakse müra piirväärtust III kategooriast lähutvalt – keskuste maa-alad.

Mõõtmised ja modelleerimine näitasid, et päevasel ajal jäävad müratasemed alla 65 dB ja öösel alla 56 dB, mis vastavad kehtivatele III kategooria piirväärtustele. Kõrgeimad müra tasemed esinevad Veerenni tänava poolsetel fassaadidel, sisekvartalis on tasemed oluliselt madalamad. Müratasemeid hinnati ka tulevikuproгноosi valguses, arvestades Liivalaia trammiliini mõju ja autoliikluse vähenemist. Müra levik jääb lubatud piiridesse ning täiendavaid leevendusmeetmeid ei ole tingimata vaja, kui hoonete välispiirded projekteeritakse vastavalt kehtivatele normidele.

7.8. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

- 7.8.1.** Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 493672, 01.04.2025
- 7.8.2.** AS Gaasivõrk tehnilised tingimused nr 3-6/4-25, 06.01.2025
- 7.8.3.** AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr PR/2509843-1, 14.03.2025
- 7.8.4.** Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39416939, 24.01.2025
- 7.8.5.** AS Utilitas tehnilised tingimused nr 25TT-11278, 03.01.2025

7.9. LEPINGUTE LISAD

7.9.1. Teede ja tehnovõrkude valmishitamisega skeem

8 ILLUSTRATSIOON

Vaade linnulennult planeeritavale alale.

