

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	5
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	6
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	7
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	8
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	9
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	9
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	10
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
4.3.3 Sidevarustus	14
4.3.4 Soojusvarustus.....	15
4.3.5 Jahutus	16
4.3.6 Gaasivarustus	16
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	17
5.1 Kehtivad kitsendused	17
5.2 Planeeritud kitsendused	17
5.2.1 avaliku kasutuse vajadus	17
5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	17
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	19
6.1 Täiendavate kooskõlastuste vajadus	19
6.2 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	19
6.2.1 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	19
6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	19

6.4	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	19
6.5	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	20
6.5.1	Liikluskorralduse alased nõuded	20
6.5.2	Keskkonnavalad nõuded.....	20
6.5.3	Tuleohutusnõuded	21
6.5.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	22
6.5.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	22

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 24

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	24
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	24
7.3	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	24
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	24
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	24
7.6	Vastavus lähtedokumentidele.....	27
7.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detaillaneeringu vormistamise juhend“	27
7.6.2	Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“	27
7.6.3	Vastavus siseministri 07.04.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuleohutuse veevarustusele“	27
7.6.4	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	27
7.6.5	Vastavus Tallinna Linnavalikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“	28
7.6.6	Vastavus Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“	28
7.6.7	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	28
7.6.8	Vastavus Tallinna Linnavalikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“	28
7.6.9	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“	28
7.6.10	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauuringus antud soovitudele	28
7.6.11	Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele	29
7.7	Muudatused võrreldes algatatud lahendusega	29
7.8	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	29

II JOONISED

1. Asukohaskeem	DP-1
2. Põhijoonis	DP-2

3. Tehnovõrkude koondplaan
4. Liikluskorraldus

DP-3
DP-4

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas ja piirneb lõuna poolt Suur-Ameerika tänavaga ning põhja poolt Tuvi pargiga.

Planeeritud maa-ala suurus on 1,11 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga. Asukoht on südalinnas ning linnasüdamesse jõuab siit kõikjale ka jalgsi. Rahvusraamatukogu on ca 230 m kaugusel, Vabaduse väljakuni on ca 800 m, Draamateatrini ja Rahvusooperini ca 1 km.

Lähialal on toimumas suuremad linnaehituslikud muudatused: Suur-Ameerika tn 3//Väike-Ameerika tn 4 krundi kohta on algatatud detailplaneeringu koostamine krundile ehitusõiguse määramiseks Ameerika Ühendriikide saatkonna hoonetekompleksi jaoks. Enam ei ole aktuaalne üksnes väikesele magistraaltänavale äärsele krundile spordirajatise kavandamine.

Suur-Ameerika tänavale äärde on otstarbekas kavandada tänavale avanevad avalikkusele suunatud otstarbega äriruumid, ülemistele korrustele ning pargi poole eluruumid.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kavandada tugeva kujundina mõjuv hoonestus, mis Suur-Ameerika tänavale poolt moodustab ühtse tänavaseina ning Tuvi pargi poolses osas on madalama kõrgusega ning moodustatav õueala avardab pargiala visuaalselt.
- Planeerida täiendavad jalakäijate liikumisteed Tuvi pargist Suur-Ameerika tänavani.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta planeeritavale alale jäävate kinnistute ja maaüksuste piire ning kavandada kahele moodustatavale krundile kokku kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega vähemalt 20% äriruumide ja kuni 80% eluruumide osakaaluga hoonet ja ühele krundile kuni 6 maapealse korrusega vähemalt 80% äriruumide ja kuni 20% eluruumide osakaaluga hoone. Ülejäänud seitsmele krundile kavandatakse tänavarajatised või jalgteed ja haljastus.

Detailplaneeringu koostamisel on jõutud arusaamisele, et pole mõistlik tihedalt omavahel seotud hoonetekompleksi eraldi kinnistuteks jagada. Seetõttu on muutunud kavandatud kruntide arv. Moodustatud on üks hoonestatav krunt, millele on kavandatud äriruumidega eluhooned ning kolm uut transpordimaa sihtotstarbega krundi jalgteede ning haljastuse rajamiseks.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Suur-Ameerika tn 14 krundist üks 20% äri- ja 80% elumumaa sihtotstarbega krunt pos 1 ning kolm transpordimaa sihtotstarbega krundi pos 2, pos 3 ja pos 9. Suur-Ameerika tn 14b krundi (pos 4) kasutamise sihtotstarbeks on määratud transpordimaa. Pos 2, 3 ja 4 võib soovi korral liita. Planeeringualale jäävate Tallinna linnale kuuluvate transpordimaa sihtotstarbega kruntide Suur-Ameerika tn 14c

(pos 5), Suur-Maarika tn 14 d (pos 8), Suur-Ameerika tn 14e (pos 7) ja Suur-Ameerika tn 12a (pos 6) piire ja kasutusotstarvet ei ole kavandatud muuta.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Suur-Ameerika tänava ääres on määratud hoonestusele ehitusjoon lähtuvalt Pärnu mnt 50 koolihoone loodenurgast ja Toom-Kuninga tn 13//13a kinnistu kagunurgast.

Tuvi pargi poolne hoonestusala piir on määratud 8 m kaugusele krundi piirist ning idapoolne hoonestusala piir on määratud 4 m kaugusele Suur-Ameerika tn 12a ja 144 kruntide piirist.

Hoonete korruselisuseks on määratud 9 korrust Suur-Ameerika tänava tasapinnast arvates.

Suur-Ameerika tänava äärse hoonefrondi kavandamisel on kõrgus määratud Pärnu mnt 50 asuva koolihoone räästa kõrguse järgi. Suur-Ameerika tänava poole avaneb hoone kuuekorruseline osa. Hoonestuse kõrgus kasvab krundi keskosa suunas kuni üheksa korruseni ja langeb Tuvi pargi pool taas madalamaks (kuni 3 korrust).

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Hoonestustihedus Suur-Ameerika 14 esialgse suuruse alusel on 2,4

Hoonestustihedus planeeringualal on 1,6

Pos 1	<i>Suur-Ameerika tn 14</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa $\geq 30\%$ Elamumaa $\leq 70\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 3400 m ² (maa-alune)	3550 m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	31,6 m (abs 48,60 m)

Krundile on määratud ehitusõigus kuni 9 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega eluhoone ehitamiseks. Juurdepääs krundile on Suur-Ameerika tänavalt.

Pos 2 <i>aadressiettepanek</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Krunt on kavandatud avaliku kergliiklustee rajatiste jaoks Tuvi pargi treppidelt Suur-Ameerika tänava suunas

Pos 3 <i>aadressiettepanek</i>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	-

Krunt on kavandatud avaliku kergliiklustee rajatiste jaoks Tuvi pargi treppidelt Suur-Ameerika tänava suunas

Pos 4

Suur-Ameerika 14b

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Olemasolev krunt, millele on kavandatud avaliku kergliiklustee rajatised Tuvi pargi treppidelt Suur-Ameerika tänava suunas

Pos 5

Suur-Ameerika 14b

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krundile on kavandatud kõnnitee ning tänavahaljastus. Täpne lahendus selgub Suur-Ameerika tänava rekonstrueerimise projektis.

Pos 6

Suur-Ameerika 12a

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krundile on kavandatud avaliku jalgteed rajatised Tuvi pargist Suur-Ameerika tänava ja Õllepruuli tänava suunas.

Pos 7

Suur-Ameerika 14e

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krundile on kavandatud avaliku jalgteed rajatised Tuvi pargist Suur-Ameerika tänava ja Õllepruuli tänava suunas.

Pos 8

Suur-Ameerika 14d

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krundile on kavandatud avaliku jalgteed rajatised Tuvi pargist Suur-Ameerika tänava ja Õllepruuli tänava suunas.

Pos 9

.....
aadressiettepanek

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on kavandatud avaliku ala piiride korrastamiseks.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud ala ulatuses on suured kõrguste vahed. Maapinna absoluutkõrgus on vahemikus ca 17 m- 21,5 m. Kõrgus tõuseb Suur-Ameerika tänava poolt Tuvi pargi suunas astmeliselt.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale sademeveekanaliseerimisele.

Võimalikult palju sademeveet on ette nähtud immutada haljastatud pindadele, kasutades võimalusel innovatiivseid sademevee immutamise lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne), mis kujundatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Hoonestus on kavandatud väljapoole Tuvi pargi territooriumil kasvavate looduskaitseobjektide - kõrgetüveline sarapuu ja punane tamm – kaitsevööndit. Samuti on hoonestus kavandatud väljapoole Tuvi pargis kasvava II väärtusklassi hariliku vahtra (41) ning Suur-Ameerika tn 14d krundil kasvava III väärtusklaasi hariliku vahtra (43) juurekaitseala. Kavandatud on säilitada Tuvi

pargi ja Suur-Ameerika tn 14 kruntide piiril paiknev paekivist tugimüür, seega ei ulatu kaevetööd Tuvi pargi territooriumile.

Arhitektuurne lahendus on koostatud nii, et võimalikult vähe varjata päikest Tuvi pargi territooriumil. Tuvi pargi äärsele alale on kavandatud täiendavat kõrghaljastust, et vähendada hoonete visuaalset dominantsust pargiruumis.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue lahendada koos hoonete projekteerimisega ka väliruum, kaasates maastikuarhitekti.

Planeeritud alal on haljastuse osakaal 20%.

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude välja selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

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

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Pos nr	Jrk nr	likv puu nr	puu liik	K1	D (cm)	väärtus-klass	K2	K3	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	10	Harilik jalakas	1	55	IV	0,2	0,5	31	Müüri lammutamisel
	2	12	Läänepärn	2	120	IV	0,2	0,5	108	hoonestusalal
	3	13	Läänepärn	2	13	IV	0,2	0,5	12	hoonestusalal
	4	14	Harilik vaher	1	65	III	1	0,5	54	hoonestusalal
	5	15	Harilik hobukastan	2	94	IV	0,2	0,5	85	hoonestusalal
	6	16	Saarvaher	0,5	18	IV	0,2	0,5	7	hoonestusalal
	7	17	Läänepärn	2	80	III	1	0,5	93	hoonestusalal
	8	18	Läänepärn	2	100	III	1	0,5	83	hoonestusalal
	9	22	Saarvaher	0,5	13	IV	0,2	0,5	5	hoonestusalal
			Harilik saar	1	13				7	
			Harilik toomingas	0,5	13				5	
	10	36	Harilik jalakas Harilik toomingas	1 0,5	30	IV	0,2	0,5	17	Pargi äärde uue haljastuse rajamisel
	11	37	Harilik saar	1	8	IV	0,2	0,5	5	Pargi äärde uue haljastuse rajamisel
	12	38	Hapukirsipuu Aed-õunapuu Harilik saar Harilik vaher	1	40	IV	0,2	0,5	23	Pargi äärde uue haljastuse rajamisel, õunapuu ja

		Ungari sirel							hapukirss ei asendata
13	39	Harilik vahter	1	300	IV	0,2	0,5	170	Pargi äärde uue haljastuse rajamisel
14	40	Harilik toomingas Harilik saar	0,5 1	45	IV	0,2	0,5	10 11	Pargi äärde uue haljastuse rajamisel
		Pos 1 kokku							726

Planeeringus pos 1 kavandatud hoonestuse ning haljasalade rajamiseks tuleb likvideerida 17 puud ja puude rühma, millest 5 on III väärtusklassi ja 13 on IV väärtusklassi objekti. Arvutuste alusel saadud asendusistutuse arvutuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 726.

Suur-Ameerika tänava jalakäijate tunneli ja trepikodade lammutusprojekti realiseerimisel likvideeritakse puud/puudegrupid nr 30, 24,25 ja 26. Nende puude asendusistutus tehakse lammutusprojekti realiseerimisel. Vt *Autem Stúdio töö nr 459 „Suur-Ameerika jalakäijate tunneli lammutusprojekt“*.

Tallinna linnale kuuluvate avalike rajatiste rajamiseks vajalike puude likvideerimisel asendusistutust ei kohaldata.

Asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arv täpsustatakse ehitusprojekti. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloa andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Jäätmete kogumiskoht projekteerida hoonesse.

Avaliku pakendipunkti asukohaks on valitud vahetult planeeringualaga piirneva Õllepruuli tänava krundi loodenurk, kuhu on tagatud hea juurdepääs.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojekti.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku juurdepääsu tagamiseks Tuvi pargist Suur-Ameerika tänavani on kavandatud transpordimaa krundid olemasolevast trepistikust kuni Suur-Ameerika tänavani. Moodustatud krundid antakse üle Tallinna linnale. Tallinna linna omandis olevatele kruntidele pos 6,7 ja 8 on kavandatud jalgteed, mis ühendavad Tuvi parki Õllepruuli tänava ja Suur-Ameerika tänavaga.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala paikneb Suur-Ameerika tänava ääres Pärnu maantee-Liivalaia-Suur-Ameerika tänava ristmiku läheduses.

Juurdepääs krundile on kavandatud Suur-Ameerika tänavalt krundi edelaosast (vt põhijoonis ja liikluskorraldus alternatiiv 1).

Kaalutud on juurdepääsu krundi kaguosast (Liikluskorraldus alternatiiv 2), aga sel juhul jääksid juurdepääsud praktiliselt kõrvuti Õllepruuli tänava ristmikuga. Õllepruuli tänav on niigi ummistunud lapsi kooli toovate/viivate vanemate autodega, kaks lähestikku paiknevat juurdepääsu tekitaksid lisasegadust. Alternatiivina 3 on kaalutud juurdepääsu krundile Õllepruuli tänavalt krundi kirdeost, kus on ka praegu juurdepääs ülemisele parklale. See variant on ebasobiv, kuna Õllepruuli tänav on hommikuti ja pärastlõunal äärmiselt ülekoormatud ning täiendav liikluskoormus muudaks olukorra piirkonna elanikele veel halvemaks. Kui kaotatakse praegune avaparkla, väheneb liikluskoormus Õllepruuli tänaval, kuna sinna ei keera enam juhuslikud läbisõitjad ning ei lisandu ka liikluskoormust hoone juurdepääsu tõttu.

Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga. Lähimad bussi- ja trammipeatused on Pärnu maanteel (Kosmose peatus). Bussipeatuseni on ca 250 m, trammipeatuseni ca 300 m. Ühistransport on korraldatud veel Väike-Ameerika tänaval (Uue Maailma peatus ca 300 m kaugusel ja Endla tänaval (Koidu peatuseni ca 500 m, Endla peatuseni ca 400 m). Tallinna linn on otsustanud ehitada trammitee ka piki Liivalaia tänavat kuni Endla tänavani. Pärast trammitee rajamist on ühistransport veelgi paremini kättesaadav.

Planeeringujoonistele on kantud Tallinna Strateegiakeskuse tellimusel 2022.a koostatud „Trammiteede tänavaruumi uuringu aruande“ kohane Suur-Ameerika tänava lahendus koos trammiteega. Kuna tegemist ei ole ehitusprojektiga on lahendus joonistele kantud üksnes informatiivses mõttes näitamaks, et planeeringuala piires on võimalik nii trammitee, sõidutee kui kergliiklusrajatiste mahutamise tänavamaale.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äri- ja eluhoone Äriruumid korterid	5490:200=27,4 134X1=13	28 134	162
Planeeritud maa-alal kokku:			162	162

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu poolt 17.09.2020 vastu võetud otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Krunt asub südalinna piirkonnas.

Lähtuvalt Ehitusseadustiku §65¹ lg4 on vajalik hoonete puhul, millele on kavandatud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui on tegemist elamuga ning vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemaltühele parkimiskohale, kui on tegemist mitteelamuga.

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne laadimistaristu arv	Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil
1	äripinnad & korterid	$28:5=6$ & 134	6 & 134	140
Planeeritud maa-alal kokku:			140	140

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku § 65¹. Elektriautode laadimistaristu rajamisel võivad laadimispunktid paikneda ka iga kahe parkimiskoha kohta, kui üks laadimispunkt võimaldab korraga kahe auto laadimist. Laadimispunktide valmidus rajatakse normatiivsetele parkimiskohtadele. Elektriauto laadimistaristu rajamise vajadus täpsustatakse ehitusprojekti arvestades Ehitusseadustiku § 65¹.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Äriruumid	$5490/100=54,9$	55	55
	Eluruumid	$134 \times 1=134$	134	134
KOKKU			189	189

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 soovitusi. Parkimisnormatiivi alusel oleks vaja tagada 194 jalgrataste parkimiskohta.

Rattastrateegias on selgitatud, et soovitav on alustada väiksemast kohtade arvust ja tagada võimalus kohti lisada. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada asukohast ja hoone funktsioonist tuleneva soovitava kohtade arvuga, vähese rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes. Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud parkimismajja. Sõltuvalt kasutusviisist ja vajadusest rajatakse teatud arv jalgrataste parkimiskohti ka Suur-Ameerika tänava poole avanevate äride sissekäikude juurde.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk

- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 11.07.2023 tehnilistele tingimustele nr PR/2335613-1

Lahenduse koostamisel on arvestatud Infragate Eesti AS projektiga „Kinnistu Suur-Ameerika 3//Väike-Ameerika 4 tehnovõrkude ümberpaigutamise projekt“ (töö nr RKV74/119-22), millele on 02.06.2023.a väljastatud ehitusluba nr 2312271/04533. Projekt koostati vee- ja kanalisatsiooniorustiku ümberpaigutamiseks erakinnistult.

Veevarustus

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeritud alal moodustatavate kruntide ühendamine ühisveevärgiga on vastavalt tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala olme- ja sisetulekustutusvesi (6 l/s ja 20 l/s) on planeeritud lahendada Suur-Ameerika tn DN300 veetorust. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhu 270 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee kogus kokku on:

Majandus-joogivesi max $Q=10 \text{ m}^3/\text{ööp}$, $q=6 \text{ l/s}$

Reaalselt vajalik veekogus selgub ja täpsustub järgnevas projekteerimise staadiumis.

Pos 1 krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsiber) krundi piirist 1m väljapoole avalikult kasutatavale tee maa-alale.

Planeeritud liitumispunkti läbimõõt on 2xDe160. Liitumispunkti läbimõõt täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Tuletõrjeveevarustus

Veevajadus ehitiste väliseks tulekustutuseks on kuni 10 l/s 3 tunni jooksul. Järgmises projekteerimisetapis tuleb täpsustada vajalik välistuletõrjevee vooluhulk ja hoonete sisetuletõrjevee vajadus ning sprinkleri vajadus.

Väline tuletõrjeveevarustus on lahendatud varemprojekteeritud ringistatud De300 veevarustuse ühisvõrgu baasil, kus võrguvaldaja poolt üldjuhul on garanteeritud vooluhulk 10 l/s tuletõrjevee tarbeks.

Kui vajalik vooluhulk planeeritud veevarustuse ühisvõrgust ei ole tagatud, tuleb vastavalt vajadusele krundile lisada täiendav tuletõrjeveemahuti või rajada piirkonna tuletõrjemahutid koos kuivhüdrantide süsteemiga või tuletõrje pumplaga.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast veevõtukohast (hüdrantist ja/või tuletõrjeveemahutist) mitte kaugemal kui 100 m.

Reovee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritud reoveekanaliseerimise üldpõhimõtted

Planeeritud alal moodustatavate kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on vastavalt tehnilistele tingimustele Suur-Ameerika tänava de300 kanalisatsioonitorusse, mille asukoht ja läbimõõt on muudetud (De250) varemprojekteeritud töös nr RKV74/119-22 Kinnistu Suur-Ameerika 3 // Väike-Ameerika 4 tehnovõrkude ümberpaigutamise projekt.

Detailplaneeringuala reoveed kogutakse kokku ja planeeritud isevooolsete torustike (De200 või De160) kaudu suunatakse varemprojekteeritud torustikku De250. Järgmises projekteerimise staadiumis tuleb täpsustada reovee toru läbimõõt ja reoveetorustiku ühenduskoht.

Planeeritud reoveesüsteemi on ettenähtud suunata oma detailplaneeringu ala reovee vooluhulk max 11 L/s.

Reovee liitumispunkt AS-iga TALLINNA VESI on kavandatud 1 m krundi piirist.

Reaalsed reoveekogused selguvad ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Kanaliseerimistõrude ja -kaevude materjalid ning paigaldus

- Rajatavad isevooolused reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitorudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
- Plastmassist isevooolused kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
- Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
- Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.
- Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopitoru min rõngasjäikus SN2 kN/m². Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
- Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimase väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitudele torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

Sademevee kanalisatsioon

Planeeritud sademeveekanaliseerimise üldpõhimõtted

Planeeritud ala sademeveed on kavandatud ära juhtida vastavalt AS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele, mille kohaselt tuleb kinnistult ära juhitava sademevee vooluhulk piirata De110 isevooolse torustiku läbilaskevõimega.

Sademevee eesvooluks on perspektiivne torustik (vastavalt Tallinna ÜVK arendamise kava 2023-2024) Suur-Ameerika tänaval.

Eelvoolu on kavandatud suunata piiratud sademevee vooluhulk. Kruntidele on ette nähtud platside ja katusevee jaoks akumuleerivad torud-mahutid, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti. Sademevee vooluhulgad tuleb täpsustada järgmises projekteerimise etapis. Sademevee liitumispunkti asukoht tuleb täpsustada järgmises projekteerimise etapis. Enne eelvoolu juhtimist puhastatakse platsidel kogutav sademevesi liiva- ja I klassi õlipüüdjates.

Krundile pos 1 on kavandatud eraldi liitumispunkt, kruntidele 2, 3, 4 ning kruntidele 6, 7, 8 ja 9, mis kuuluvad või antakse üle Tallinna linnale pargiteede rajamiseks, on kavandatud ühine liitumispunkt sademeveesüsteemiga. Pos 1 liitumispunkt on kavandatud krundi piiri taha 1.0 m krundi piirist väljapoole, pos 2, 3 ja 4 liitumispunkt on kavandatud pos 3 piirist ja pos 6, 7, 8 ja 9 liitumispunkt on kavandatud pos 6 piirist 1,0 m krundi piirist väljapoole. Sademevee süsteemi suunatakse piiratud sademevee vooluhulk 10 L/s.

Kui detailplaneeringu realiseerimise ajaks ei ole Suur-Ameerika tänav rekonstrueeritud ning perspektiivne sademeveetorustik valmis ehitatud, kaalutakse projekteerimise etapis koos võrgu valdajaga ajutist erilahendust.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee voluhulk on arvutatud vastavalt EVS 848:2021, arvestatud periood 3a, kokkuvooluaeg 10 min, intensiivsus 223.7 L/s/ha.

Kinnistult pos 1 (kõvakatega pindala kokku 0.55 ha) on $q \sim 112$ l/s. Haljasaladel (oriienteeruvalt 10% krundi pinnast) immutatakse sademeveed koha peal. Enne eesvoolu suunamist sademeveed akumuleeritakse. Eesvoolu on planeeritud suunata osaliselt piiratud voluhulk, kokku 10 l/s.

Sademevee kogused ja piiratud sademevee ärajuhtimise lahendused täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Kanaliseerimisvõrgu ja -kaevude materjalid ning paigaldus

- Rajatavad isevooldes reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitorudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
- Plastmassist isevooldes kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
- Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
- Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.
- Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopitoru min rõngasjäikus SN2 kN/m². Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
- Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimase väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitudele torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

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

Veevarustus

PE plasttoru De160-De200 PN10 30 m

Kanaliseerimine

Reoveekanalisatsioon

PVC või PE plasttoru De160-200 SN8 16 m

Sademevee kanalisatsioon

PP või PE plasttorud De200-250 SN8 40 m

4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 17.07.2023 välja antud tehnilised tingimused nr 453642.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone-korterelamu	450 /800	Liitumine alajaama 0.4kV seadmes

Planeeringu ala objekti elektrivarustus on ette nähtud uue sisseehitatud trafoalajaama baasil (10/0.4kV trafod kuni 2x1000kVA). Alajaama 10kV elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliiniga alajaamast nr 1559.

Hoonesisese alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi olla eluruume. Alajaama trafo- ja jaotlaruumide uksed peavad avanema tänavale või parkla korrusele. Sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ normdokumendiga P387 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)".

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Olemasolevad planeeritud hoonestuse ette jäävad madalpinge kaablid on ette nähtud likvideerida.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoonete sisestuskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Päikeseenergia: Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneeli võib paigutada hoonete katusele. Võib ka kasutada päikeseplatina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse lahenduse aluseks on Enefit AS 22.03.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 50.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min 5000 K.

Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid on ette nähtud paigaldada koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Valgustuse hämardamine peab lähtuma Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti 07.08.2023 käskkirjast nr T-9-1/23/27 „Tallinna linna välisvalgustuse hämardamise väärtuste kinnitamine“. Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse toitevõrgu baasil.

4.3.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38032731, 28.06.2023.

Planeeritud hoone sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Suur-Ameerika tänava ääres paiknevast kaablikanaliseerimisest.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100mm läbimõõduga, kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Kaablitõrude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

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

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele §15" Telia sideehitiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.3.4 Soojusvarustus

Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Kaugküte

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinn 20.07.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-08299.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga on Õllepruuli tänaval paiknev olemasolev teenindussõlm K16A4-13-1-2 AS Utilitas Tallinn kuuluval maa-alusel eelisoleeritud soojustorustikul DN125. Ühendatav soojuskoormus on 2,600 MW. Soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisoleeritud kaugkütte torudest. Liitumispunkt on planeeritud Suur-Ameerika tn 14 krundi piirile.

Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht tuleb täpsustada projekteerimisel ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate omanikega.

Põhimõttelised soojusvarustuse tehnilised näitajad:

Soojuskoormuse ühendusskeem - sõltumatu

Soojuskandja parameetrid:

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

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgumine täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele. Kuna detailplaneeringu koostamisel on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustatakse hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojektis.

Soojusvarustus taastuenergia allikate baasil

Järjest rohkem kasutatakse hoonete soojusvarustuseks kütusevabadest taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat.

Maasoojus:

Üheks levinumaks praktikaks on maasoojuspumpade kasutamine. Tihedas linnakeskkonnas, kus pole piisavalt ruumi horisontaalse kollektori paigaldamiseks, on valikuteks energiakaevu või soojuspuuraugu rajamine. Eestis kasutatakse enam soojuspuurauke. Soojuspuuraugu eeliseks on suurem kasutegur, ta on vastupidav, saab paigaldada väikestele kruntidele ning ei kahjusta haljastust. Kuna maapinna all on temperatuur talvel kõrgem kui õhutemperatuur või temperatuur maapinnast 1 m sügavusel, siis on tagatud ka parim soojuspumba kasutegur. Enamasti

kasutatakse suletud süsteemiga soojuspuurauke. Üha enam saavutab populaarsust suletud kontuuri paigaldamine puuritud vaivundamentidesse.

Puurimissügavus otsustatakse peamiselt soojuskoormuse järgi. Tallinnas peab arvestama võimalusega puurida 50 m sügavusele. Sõltuvalt soojuskoormusest ja lubatud puurimissügavusest arvutatakse vajalik puuarukude arv.

Soojusvarustuse lõplik lahendus ja kütteliigi valik selgub peale projekteeritavate hoonete soojakoormuste täpsustamist järgnevates projekteerimisstaadiumites, vastavalt sel hetkel kehtivatele energiatõhususnõuetele.

4.3.5 Jahutus

Kaugjahutus:

Seoses Liivalaia tänava rekonstrueerimisega lähiaastatel on päevakorda tõusnud ka kaugjahutusvõrgu pikendamine esialgu kuni Pärnu maanteeeni. Sellisel juhul on võimalik liituda kaugjahutusvõrguga.

Alternatiivselt võib jahutust kavandada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

4.3.6 Gaasivarustus

Planeeritud krundi gaasivarustuse lahenduse aluseks on ASi Gaasivõrk 21.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 3-6/44-24.

Gaasivarustus on planeeritud tehnoloogiliseks vajaduseks (nt köögiseadmetes). Ühendus olemasoleva A-kategooria gaasitorustikuga on kavandatud Õllepruuli tänaval.

Olemasoleva A-kategooria gaasitoru parameetrid:

- terastoru DN200 mm (Ø219x7,0 mm)
- maksimaalne töö rühk MOP=50 mbar

Detailplaneeringu ala jaoks on kavandatud ehitada uus gaasi liitumispunkt planeeritava ala kinnistupiirile. Gaasitorustik on planeeritud maa-alusena, sulgeseadega, ehk maakraaniga krundipiiril.

Liitumispunktis on planeeritud A-kategooria gaasitoru orienteeruva läbimõõduga DN80...DN100 mm ja maksimaalse töö rõhuga MOP=100 mbar. Gaasitoru täpne läbimõõt arvutatakse ehitusprojektis, kui on teada täpsustatud gaasivooluhulk.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

- Planeeritud ala jääb kultuuriministri 30. augusti 1996 määrusega nr 10 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” arheoloogiamälestiseks tunnistatud I aastatuhande teisest poolest – 16. sajandist pärinevale asulakohale, mis piirneb Tõnismäe tänava, Endla tänava, Suur-Ameerika tänava ja Pärnu maanteeaga.
- Ühtlasi paikneb planeeritud ala Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse” kohases Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ning muinsuskaitseala vaatesektoris, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.
- Tuvi pargi territooriumil kasvab kaks looduskaitseobjekti - kõrgetüveline sarapuu ja punane tamm – mõlemad puud kuuluvad I väärtusklassi ja neil on kaitsevöönd. Kaitsevööndi osa ulatub planeeritud alale.
- Planeeringuala asub B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas (Tallinna Vesi AS veepuhastusjaam, Järvevana tee 3)
- Õllepruuli tn 5 kinnistul paikneva kahekorruselise elamu „Laidoneri villa”, mis on kultuuri- ja haridusministri 19. juuli 1995 määrusega nr 19/2 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” ajaloomälestiseks tunnistatud, kaitsevöönd ulatub planeeritud alale.

Suur-Ameerika tänav kinnistu on koormatud mitme kitsendusega, millest planeeritavale alale ulatuvad järgmised:

- Isiklik tasuline kasutusõigus tähtajaga AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks, kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.
- Isiklik kasutusõigus Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks, kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatise (kaugküttevõrgu torustikud ja rajatised) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnorajatise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alal AS Gaasivõrk (registrikood 12503841) kasuks.

5.2 Planeeritud kitsendused

5.2.1 avaliku kasutuse vajadus

Pos 2, 3 ja 9 krundid antakse üle Tallinna linnale. Kruntidele rajatakse avalikult kasutatav kõnnitee ja avalik haljastus.

5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

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

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja servituudid seada võrgu valdaja kasuks kui loetelus ei ole märgitud teisiti:

Pos 1:

- Planeeritud keskpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;

- Planeeritud hoonesisene alajaam ca 60 m² suurusel pinnal, kaitsevööndiga 2 m välimisest seadmest.

Pos 2:

- Planeeritud keskpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;

Pos 3:

- Planeeritud keskpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;

Pos 4:

- Planeeritud keskpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;

Pos 5:

- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laiusega 1 m teljest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reovee- ja sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;

Pos 6:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;

Pos 7:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;

Pos 8:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustik,
- Planeeritud gaasitoru

Pos 9:

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor, 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

6.1 Täiendavate kooskõlastuste vajadus

6.2 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Pargiga vahetult külgnevad hooneosad projekteerida mitte enam kui 3- korruselised.
- Hoone kõrguse suurenemine astmeliselt kolmelt korruselt 9-ni Suur-Ameerika 2 tänava poole projekteerida nii, et erineva korruselisusega osad moodustaksid lõikel risti SuurAmeerika tänavaga mitte järsuma nurga kui 45°.
- Mitte projekteerida Tuvi pargi pool maa-alust hooneosa praegusest maapinnast välja ulatuvana.
- Projekteerida maapinna tasandi korrused eraldi sissepääsudega äriruumidele nii pargi kui Suur-Ameerika tänava poole;
- näha hoonesse ette avalikkusele suunatud ja pargi funktsionaalsust toetavaid äriruume, sh ruumi, mis on sobilik oma mõõtmetelt ja konstruktsioonilt huvitegevuseks;
- projekteerida jalgrataste ja lapsevankrite hoiuruumid hoonete sissepääsude lähedale. Maa-alusele korrusele ratta hoiuruumide kavandamisel tuleb tagada rattaliikluseks sobiva kaldega pandused (ratturitele sobiv kuni 4% kalle) ja autoliiklusest sõltumatu juurdepääs, mis oleks mugav ja ohutu 8-80. a vanustele.

6.2.1 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Krundil paikneb Suur-Ameerika jalakäijate tunneli trepikojahoone Tunneli ja trepikodade lammutamiseks on Riigi Kinnisvara AS tellimusel koostatud „Suur-Ameerika jalakäijate tunneli lammutusprojekt“ Autem Stuudio OÜ töö nr 459, 2022. Nõuded lammutamiseks ja jäätmete käitlemiseks on määratud ehitusprojekti.

6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Säilitada olemasolev paekivist tugimüür Suur-Ameerika tn 14 ja Tuvi pargi vahel.
- Täiendavaid piirdeaedu mitte kavandada. Privaatsuse tagamiseks võib pargiteede ja pos 1 krundi vahele rajada haljaspiirdeid.

6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

Krundi hoonestamisel tuleb kujundada terviklikult ka väliruum. Selleks tuleb projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt.

Haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks on antud järgnevad soovitusel:

- Likvideerida haiged ning ohtlikus seisundis puud.
- Säilitatavatele puudele, eelkõige puu nr 21, tagada ehitustegevuse ajaks kaitsemeetmed. Juurestiku kaitsevööndis hoiduda töödest rasketehnikaga. Puude alla ei tohi ladustada ehitusmaterjale. Puu tüved tuleb ümbritseda laudisega.
- Kui puude juured kaevetööde käigus paljanduvad, tuleb need võimalikult kiiresti katta mulla, märja kookoskanga või turbaga.

- Säilitatavatel puudel teha hoolduslõikust jälgides, et säiliks liigiomane võra. Kõiki hooldustöid ja kärpimisi tohib teostada kutsetunnistusega arborist.
- Tänaväärse puudera rajamisel kasutada tänavahaljastusse sobivaid ja vastupidavaid liike. Suur-Ameerika tänava teistes lõikudes on kasutatud nt hobukastanit, kuid sobivad ka teised tüüpilised tänavapuude liigid.
- Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“ osa 1-4 ja Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.

Väliruumi projekteerimisele kaasata maastikuarhitekt.

6.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.5.1 Liikluskorraluse alased nõuded

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Tagada prügiautole vaba juurdepääs avalikule pakendipunktile Õllepruuli tänaval, paigaldades nt parkimist keelavad liiklusemärgid.

6.5.2 Keskkonnaalased nõuded

Liiklusemüra hinnangust tulenevad nõuded:

- Kuna kinnistu paikneb elava liiklusega Suur-Ameerika tänava ääres, on hoonete projekteerimisel vajalik kasutada müra leevendavaid meetmeid.
- Kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid korteris) L_d 66-70 dB müratsooni (Suur-Ameerika tänava poolne külg) on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 45 dB.
- Teeäärse hoonestusrea hoovipoolisel küljel (põhj küljel) eluruumide rajamisel ning tänavast kaugemal asuvate eluhoonete puhul on soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) väärtusest vahemikus 35-40 dB.
- Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administraatiivruumid) rajamisel L_d 66-70 dB müratsooni on välispiirde ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) minimaalselt 35 dB. Sama nõuet on äripindade puhul soovitatav rakendada ka hoonete vaiksematel külgedel.
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Kõrgema mürafooniga aladel (eelkõige Suur-Ameerika tänava äärde kavandatud hoonestusrida) on soovitatav maksimaalselt ette näha müra suhtes vähem tundlikke äripindasid. Elamispindade rajamisel tänavapoolse hoonestusrea kõrgematele korrustele on tänavapoolsesse külge soovitatav paigutada üldkasutatavad ning müra suhtes vähem tundlikud ruumid.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest tulenevad nõuded:

Kontrollimaks kavandatud ehitise mõju piirkonna veerežiimile koostati OÜ Reigeo poolt 2020.a maa-ala hüdrogeoloogiline ekspertiis. 2023.aastal koostati sama ala kohta täpsustav hüdrogeoloogiline hinnang. Mõlemad hinnangud on planeeringu lisadena esitatud, vastavalt lisa 4.5 ja 4.6

Vastavalt täpsustatud andmetele on Suur-Ameerika tn 14 kinnistule kahe allmaakorrusega ehitise rajamisel põhjavee (pinnasevee) tasemealand vähene, olles ehitussüvendis keskmiselt 1,0 m.

Prognoosne pinnasevee juurdevool vettandvast liivakivist süvendisse on tõkestusmeetmete mitterakendamisel samuti suhteliselt vähene, keskmise veeseisu puhul 61 m³/d. Depressioonilehter pinnaseveepeeglis on suhteliselt ulatuslik, kuid ei ulatu sügavale. Prognoosne tasemealand ehitussüvendist 50 m kaugusel on 0,70 m, 100 m kaugusel 0,55 m ja 200 m kaugusel 0,40 m.

- Hoidmaks kontrolli all võimalikke, kuigi vähetõenäolisi, kahjustusi ümbruskonna hoonetel depressioonilehtri mõjutsoonis, on soovitatav lähimatele hoonetele kohaldada nn geotehnilist kontrolli: paigaldada seintesse ajutisi reepereid ja mõõta nende paigutusi ehitustööde perioodil.
- Enne hoone projekteerimist on soovitatav teha alal uus ehitusgeoloogiline uuring. Selle tulemusena saab täpsustada muuhulgas pinnasevee taset, mis võib olla piirkonnas viimase aja ulatusliku ehitustegevuse tagajärjel alanenud. Sel juhul osutuksid nii pinnasevee juurdevool kui ka kaasneva depressioonilehtri sügavus uuringus prognoositust väiksemaks.

Radooniriski uuringust tulenevad nõuded:

Hoonete projekteerimisel on tuleb arvestada radoonivastaste meetmete kasutamisega, sh

- Hermetiseerida kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid;
- Kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust
- Vundamendid projekteerida nii, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademeveett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Maa-aluste parklate heitvesi puhastada lokaalselt ja juhtida reoveekanaliseerimisele.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- enne ehitustööde alustamist tuleb teha arheoloogiline eeluuring (st kaevata surfid), mille tulemuste põhjal otsustatakse arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise jälgimise vajadus;
- ehitamise ajal ei tohi ladustada kaitsealuse Tuvi pargi puude juurestiku kaitsealal ega kõrgetüvelise sarapuu kaitsevööndis ehitusmaterjale ega sõita sõidukite ja ehitustehnikaga;
- detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude (sh ümbertõstetavad tehnorajatised) ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samalaadselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega. Hoone ehitustöödega saab alustada peale ehitusalast ümber tõstetavate tehnovõrkude ümber ehitamist.

6.5.3 Tuleohutusnõuded

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

- Tule leviku takistamiseks projekteerida uus hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoones kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.

6.5.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- Heakorrastatud ja valgustatud pargiteed loovad turvalisema liikumisvõimaluse Tuvi pargist Suur-Ameerika tänava suunas.

6.5.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused.

Alad, mille ulatuses on vaja seada servituut tehnovõrkude rajamiseks ja kasutamiseks on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida enne tehnovõrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Parkla põrandale kogunev vesi tuleb suunata reoveekanaliseerimisele.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühistorustike väljaehitamise mahud, torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.

Tänavavalgustus:

- Tänavavalgustus pargiteedel tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus:

- Võrgu valdaja sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega võrgu valdaja Ehitajate portaalis.

Soojusvarustus:

- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

Gaasivarustus:

- Olemasolev gaasitorustik on kohati 10m täpsusklassiga. Ehitusprojekti koostamisel tuleb gaasitorustiku asukoht täpsustada. Ehitusprojekti koostamisel on vajalik tagada nõutud vahekaugused vastavalt EVS 843 nõuetele.
- Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis teostatavate kaevetööde puhul teostamisel on vajalik gaasitorustiku ümberisoleerimine (täpsemad mahud selgitatakse ehitusprojekti koostamisel). Ümberisoleerimist võib teostada võrgu valdaja raamlepingu partner.
- Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate võrgu valdajale või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustisest) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on väärtustamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- Võrgu valdaja gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada võrgu valdaja e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik võrgu valdajal hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning võrgu valdaja ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad võrgu valdaja seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee. Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistööde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad võrgu valdaja gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. Võrgu valdaja gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav võrgu valdaja kodulehelt.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Kavandatud on tugeva kujundina mõjuv hoonestus, mis Suur-Ameerika tänava poolt moodustab ühtse tänavaseina ning Tuvi pargi poolses osas on madalama kõrgusega ning moodustatav õueala avardab pargiala visuaalselt.
- Jalakäijate liikumisvõimaluste parandamiseks on kavandatud avar kõnnitee Tuvi pargi trepistikust Suur-Ameerika tänavani ning planeeringuala idaossa on kavandatud samuti uus jalakäijate tee Tuvi pargi olemasolevast kõnniteest Suur-Ameerika tänavani.

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

- Kavandatud hoonestus raamib atraktiivselt nii Suur-Ameerika tänava äärset ala kui Tuvi parki;
- Avaliku juurdepääsu parandamiseks Tuvi pargile on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid, mis antakse üle Tallinna linnale ning kuhu rajatakse juurdepääsuteed Tuvi pargile.
- Piirkonda lisandub täiendavaid töö- ja elukohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal, vähendades nii pendelrännet teistesse linnaosadesse.
- Praegu linnaruumis laiutava parkla asemele kerkib atraktiivne hoonestus. Parkimiskohad on kavandatud hoone mahtu ning jalakäiguteed ei ristu autode juurdepääsuga, mis muudab liikumise pargi ja Suur-Ameerika tänava vahel jalakäijatele ohutuks.

7.3 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine

Planeeritud ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2000 otsusega nr 172 kehtestatud Veetorni tn, Suur-Ameerika tn ja Tuvi tn vahelise maa-ala detailplaneering. Kehtivas detailplaneeringus on kavandatud Suur-Ameerika tn 14 krundile kuni 4-korruselise spordihoone. Detailplaneeringus kavandatud hoonet ei ole ehitatud. Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses on määratud arvestamiseks järgmised lähteseisukohad ja lisatingimused:

1. Määrata Suur-Ameerika tänava äärne ehitusjoon ja maapealse hooneosa hoonestusala piir lähtudes Pärnu mnt 50 koolihoone loodenurgast ja Toom-Kuninga tn 13 // 13a kinnistu kagunurgast. *Täidetud*

2. Määrata Suur-Ameerika tänava äärsete hoonete kõrgus Pärnu mnt 50 koolihoone räästa kõrguse järgi. *Täidetud*
3. Määrata Tuvi pargi poolne hoonestusala piir vähemalt 8 m kaugusele pargi piirist ja idapoolne piir vähemalt 4 m kaugusele Suur-Ameerika tn 12a ja Suur-Ameerika tn 14e kinnistute piirist. *Täidetud*
4. Hoonete suurim korruselisus määrata mitte enam kui 9 korrust Suur-Ameerika tänava tasapinnast arvates. Pargiga vahetult külgnevad hooneosad kavandada mitte enam kui 3-korruselised. Hoone kõrguse suurenemine astmeliselt kolmelt korruselt 9-ni Suur-Ameerika 2 tänava poole kavandada nii, et erineva korruselisusega osad moodustaksid lõikel risti Suur-Ameerika tänavaga mitte järsuma nurga kui 45°. Mitte kavandada Tuvi pargi pool maa-alust hooneosa praegusest maapinnast välja ulatuvana. *Täidetud*
5. Näha ette Suur-Ameerika tänavat, Õllepruuli tänavat ja Tuvi parki ühendavad avalikult kasutatavad jalgteed, millede kalded peavad vastama kõnnitee kalde nõuetele. *Täidetud*
6. Laiendada krunti positsioon 7 (Suur-Ameerika tn 14e) ja määrata krundi läänepiir krundi läänenurgast krundi positsioon 8 (Suur-Ameerika tn 14d) edelanurgani. *Täidetud, moodustatud on krunt pos 9, mis antakse üle Tallinna linnale.*
7. Kavandada transpordimaa sihtotstarbega krunt Suur-Ameerika tn 14b kinnistust ja Suur-Ameerika tn 14 kinnistu osast, millele jääb pääs Suur-Ameerika tänavalt Tuvi parki. Määrata krunt avalikult kasutatavaks, mis võõrandatakse tasuta Tallinna linnale. Krundi suurus ja piirid määrata nii, et avalikult kasutatav, autoliiklusest visuaalselt eraldatud, jalakäijate pääs Tuvi pargist Suur-Ameerika tänavale oleks vähemalt pargi trepistiku laiune ja nii, et tee äärde oleks võimalik paigaldada tänavavalgustus. *Täidetud*
8. Planeerida haljasala ja rajad Suur-Ameerika tn 14 krundile nii, et Tuvi pargis ei oleks vaja täiendavaid radu ega teid ehitada. *Täidetud*
9. Arvestada Suur-Ameerika tänava rekonstrueerimise kavaga. *Täidetud, hoonestuskavale ja ruumilise analüüsi joonisele on kantud trammiteede tänavaruumi uuringu lahendus..*
10. Kavandada sõidukitele üks juurdepääs Suur-Ameerika tänavalt Toomkuninga tn 13 // 13a kinnistu poolsesse detailplaneeringu ala ossa. Kaaluda alternatiivina selle asemel ühe juurdepääsu kavandamist planeeritava ala idapiirile. Lisada kaalutud variandid koos valiku põhjendustega planeeringule. *Täidetud, kaalutud variandid on kantud liikluskorralduse skeemile*
11. Kavandada planeeritavale alale lühiajalise parkimise kohad väljapoole maa-alust parklat. *Täidetud*
12. Määrata sõidukite parkimiskohtade arv lähtudes Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ sүdalinna normist. *Täidetud*
13. Jalgrataste minimaalne parkimiskohtade arv määrata lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud „Tallinna rattastrateegiast 2018–2028“. *Täidetud*
14. Näha ette planeeritavale alale Tuvi pargi äärde kõrghaljastust, et vähendada hoonete visuaalset dominantsust pargi ruumis. *Täidetud*
15. Arvestada alale ulatuvaid ja sellega piirnevaid looduskaitselisi objekte ning nende kaitseesmäärke. *Täidetud*
16. Teha dendroloogiline ekspertiis, milles käsitleda kavandatava tegevuse võimalikke mõjusid kaitsealuse pargi haljastusele ja kaitsealustele puudele ning määrata meetmed mõjude minimeerimiseks. Määrata säilitatava kõrghaljastuse kaitsemeetmed, sh kuidas tagatakse puu nr 21 kasvutingimuste säilimine. *Ekspertiis on planeeringule lisatud. Puu säilimise tagamiseks on lisaks kaitsemeetmete määramisele vähendatud maa-alust hoonestusala.*

17. Määrata olmejäätmete kogumiskoht ja näha ette planeeringualale hoonestuse lähedale avalik pakendijäätmete kogumispunkt. *Täidetud. Pakendipunkti asukohaks on koostöös Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga valitud Õllepruuli tänava loodenurk vahetult planeeringuala kõrval.*
18. Kooskõlastada keskkonnaregistri andmetel planeeritaval alal paikneva hüdrogeoloogilise uuringu puurkaevu PRK0013163 edasine vajalikkus Eesti Geoloogiateenistusega. Arvestada puurkaevu säilimisel 10 m raadiusega hooldusalaga. *Hüdrogeoloogilise uuringu puurkaev on keskkonnaregistrist kustutatud.*
19. Teha radooniuuringud. Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. *Täidetud*
20. Teha müra uuring, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Määrata müraleevendusmeetmed. *Täidetud*
21. Teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehti sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevistest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning kõrghaljastusele ja kaitsealusele Tuvi pargile. Määrata meetmed hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks. *Täidetud*
22. Lahendada sademe- ja drenaažvee käitlemine võimalikult suures ulatuses planeeringuala piires vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Immutada võimalikult suur osa sademeveest pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee käitlemise innovaatilisi lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne). *Täidetud*
23. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:
 - 23.1 projekteerida maapinna tasandi korrused eraldi sissepääsudega äriruumidele nii pargi kui Suur-Ameerika tänava poole;
 - 23.2 näha ette hoonesse avalikkusele suunatud ja pargi funktsionaalsust toetavaid äriruume, sh ruumi, mis on sobilik oma mõõtmetelt ja konstruktsioonilt huvitegevuseks;
 - 23.3 projekteerida jalgrataste ja lapsevankrite hoiuruumid hoonesse tänavatasandile või eraldi rattamajadesse, hoonete sissepääsude lähedale. Maa-alusele korrusele ratta hoiuruumide kavandamisel tuleb tagada rattaliikluseks sobiva kaldega pandused (ratturitele sobiv kuni 4% kalle) ja autoliiklusest sõltumatu juurdepääs, mis oleks mugav ja ohutu 8-80. a vanustele;
 - 23.4 projekteerida olmejäätmete kogumiskoht tänava tasapinda jäätmeveoki jaoks hea ligipääsetavusega kohta;
 - 23.5 näha ette hoones paikneva parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele;
 - 23.6 lähtuda radoonitõrje meetmete määramisel Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
 - 23.7 lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
 - 23.8 ehitusprojekti koosseisus esitada väliruumi, sh haljastuse projekt, mille projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt;
 - 23.9 teha arheoloogiline eeluuring (st kaevata surfid), mille tulemuste põhjal otsustatakse arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise jälgimise vajadus;

23.10 määrata ehitamiseks tingimus, et ehitamise ajal ei tohi ladustada kaitsealuse Tuvi pargi puude juurestiku kaitsealal ega kõrgetüvelise sarapuu kaitsevööndis ehitusmaterjale ega sõita sõidukite ja ehitustehnikaga.

Täidetud, nõuded on planeeringusse lisatud.

7.6 Vastavus lähtedokumenditele

7.6.1 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

7.6.2 Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”

Hooned on kavandatud nii, et kõikides korterites on võimalik tagada piisav insolatsioonikestus. Lähialal ei paikne elamuid, mille eluruumide insolatsioonikestust planeeritud hoonestus võiks mõjutada. Toom-Kuninga tn 13//13a kinnistul paikneva lastaia hoone ja mänguväljakud on piisavalt kaugel kavandatud hoonetest. Uus hoonestus ei varjuta mänguväljakuid laste õuesviibimise ajal.

Planeeringulahendus vastab Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

7.6.3 Vastavus siseministri 07.04.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele”

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele”.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavaks;
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Hooned on kavandatud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele.

7.6.4 Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused parandavad lähiala keskkonna kvaliteeti;
- planeeringus käsitletud hoonestus on mitmeotstarbeline ning planeeritud otstarbega hoone ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu. Elu- ja äriruumide olemasolu samal kinnistul tagab turvalisuse aspektist vajaliku elavuse piirkonnas ööpäevaringselt ja suurendab kontrolli avaliku ruumi üle;
- parkla planeerimisega maa-alusele korrusele on vähendatud autodega seotud kuritegude riski;

- jalgteede võrgustik Tuvi pargi ja Suur-Ameerika tänava vahel on planeeritud selgelt arusaadavana;
- ühendusteedele pargiga on kavandatud tänavavalgustus. Hea nähtavus ja valgustus ennetavad kuritegusid.

7.6.5 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”

Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

7.6.6 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 1003.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja lõplik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

7.6.7 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetega.

7.6.8 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”, vastavalt algatamise korralduse lisatingimusele on kasutatud südalinna normi.

7.6.9 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028”

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on seletuskirjas peatükis 4.2.

Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ette nähtud ühisele maa-alusele korrusele. Lühiajaliste parkimiskohtade võimalikud asukohad on projekteeritakse sissepääsude lähedusse tänavatasandile.

7.6.10 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja mürauringus antud soovitudele

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele viidi detailplaneeringu koostamise käigus läbi müratasemete hinnang ja koostati aruanne „Suur-Ameerika tn 14 kinnistu detailplaneeringu

mürahinnang“ (vt Lisa 4.2), milles antud soovitusel müra leevendusmeetmete kasutamiseks ehitusprojekti koostamisel on lisatud seletuskirja punkti 6.5.2.

7.6.11 Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitustele

Haljastuse hinnangus antud soovitusel on lisatud seletuskirja punkti 6.5.2

7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusega

Peamised muudatused võrreldes algatatud lahendusega on tehtud lähtuvalt algatamise korralduses antud tingimustest ja ametkondadega tehtud koostöö tulemusel.

- Muudetud on kavandatud kruntide arvu: hoonestatav ala on kavandatud ühele krundile. Suur-Ameerika tn 14 krundist on lisaks pos 2 ja pos 3 pargitee jaoks kavandatud kruntidele eraldatud pos 9 krunt, mille kasutusotstarbeks on määratud transpordimaa analoogselt Tallinna linnale kuuluvate naaberkruntide kasutusotstarbele.

7.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

Konsultant

Ülle Kadak