

# KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (JOONIS DP-1).....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU.....</b>	<b>1</b>
3.1	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	1
3.2	Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2) .....	2
3.3	Hooneste kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad .....	3
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	3
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	4
3.5.1	Haljastus ja heakord .....	4
3.5.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....	4
3.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted .....	7
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	7
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	8
<b>4</b>	<b>TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JOONIS DP-3) .....</b>	<b>9</b>
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	9
4.1.1	Veevarustus .....	10
4.1.2	Tuletõrjeevarustus .....	10
4.1.3	Kanalisatsioon .....	11
4.1.4	Planeeritud sademevee ja drenaaži kanalisatsioon .....	12
4.1.5	Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht .....	14
4.2	Elektrivarustus .....	14
4.2.1	Tänavavalgustus .....	15
4.3	Sidevarustus .....	15
4.4	Soojavarustus .....	16
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>16</b>
5.1	Kehtivad kitsendused .....	16
5.2	Kavandatud kitsendused .....	16
5.2.1	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ja teede ehitamiseks ning kasutamiseks ....	16
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>17</b>
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	17
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	17
6.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	18
<b>6.3</b>	<b>Müra.....</b>	<b>19</b>
	<b>Müratasemest tulenevad nõuded ehitusprojektide koostamiseks:.....</b>	<b>20</b>
	• Planeeritaval alal peavad müratasemed vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele. ....	20
	• Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus 71 § 6 lg 3).....	20
	• Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded” § 3 lõikest 3 tulenevalt peab eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning köögil olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumi tuulutamiseks ning tagab ruumis piisava loomuliku valguse. ....	20
6.3.1	Tuleohutusnõuded .....	21
6.3.2	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	21

6.3.3	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnorajatiste osas.....	21
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEKOKUMENTIDELE .....</b>	<b>23</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	23
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	23
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	23
7.4	Vastavus Tallinna üldplaneeringule, üldplaneeringu muutmise põhjendused ja vastavus koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule .....	24
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	24
7.6	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	27
7.7	Kehtiv detailplaneering .....	27
7.8	Tuleohutusnõuded.....	28
7.9	Muudatused võrreldes eskiislahendusega .....	28
7.10	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....	28

## II JOONISED

1	Situatsiooniskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Maa-aluse korruse parkimise põhimõtteline skeem	DP-4

## **I SELETUSKIRI**

### **1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (joonis DP-1)**

Planeeritud ala asub Põhja-Tallinnas Erika tänava ääres.

### **2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Planeeringuala külgneb ida- ja lõunasuunalt korterelamutega, läänest Erika tänavaga ning põhjast Arsenali keskusega. Hoonestatava kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud äri- ja elamumaa. Planeeringuala ümbruses paiknevad korterelamud on 5-korruselised ning et planeeritud korterelamud sobituksid olemasolevate korterelamute korruselisusega, on hooned kavandatud astmelistena.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada planeeritud alale piirkonda sobivad 3-5-korruselised äriruumidega korterelamud.
- Rajada alale uut kõrghaljastust.
- Lahendada krundisisene liikluskorraldus nii, et korteriomanike autode parkimine oleks lahendatud valdavalt hoonetealuses parklas ja maapealsel alal oleks autodest valdavalt vaba ala.

### **3 PLANEERINGUS KAVANDATU**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmine elamumaa ja ärimaa sihtotstarbeks ning määrata ehitusõigus 3-5korruseliste äriruumidega eluhoonete ehitamiseks.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Alale viidi koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga läbi arhitektuurivõistlus, mille võitis Kadarik-Tüür Arhitektid ja detailplaneering on koostatud arhitektuurivõistluse võidutöö alusel.

#### **3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Kruntidele on kavandatud uued ja kaasaegsed äriruumidega korterelamud, mis võimaldab pakkuda kvaliteetseid elamispindu ja tänaväärseid äripindu Põhja-Tallinna piirkonnas.

- Kavandatud on perimetraalne hoonestus, et see sobituks kõrvaloleva Erika tn 2, 2b ja 6 olemasoleva kvartaliga.
- Parkimine on kavandatud valdavalt hoonete alla.
- Uute äriruumidega korterelamute rajamine võimaldab suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult ilusamaks ning pakkuda täiendavaid elamis- ja äripindu käsitletavasse piirkonda.

- Samuti annab uute hoonete rajamine piirkonnale parema väljanägemise kui alal olev amortiseerunud tööstushoone seda praegu pakub.

### 3.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2)

Detailplaneeringus on ette nähtud võimalus teostada planeeritud alal maadevahetus nii, et Erika tn 14 (Arsenali Keskus) kinnistu omanikule kuuluv Erika tn 12a pos 3 krunt läheb Erika tn 12 omanikule ning Erika tn 12 krundist äralõigatav pos 4 krunt läheb Erika tn 14 (Arsenali Keskus) kinnistu omanikule. Seda põhjendusel, et käesoleval ajal on Erika tn 12a kinnistu Erika tn 14 omanikule kasutamatu kuna nende vahel paikneb Erika tn 12 kinnistu ning sellise vahetusega saaks Erika tn 14 omanik pos 4 krundi liita oma praeguse kinnistuga.

Erika tn 12 omanikule minevast Erika tn 12a kinnistu osale on planeeritud avaliku kasutusega kõnnitee millele seatakse tasuta ja tähtajatult IKÕ Tallinna linna kasuks. Vastavasisuline omanike vaheline kokkulepe lisatud koostöö tabeli Lisa 2.12 lahtrisse ja enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmivad Erika tn 12 ja Erika tn 14 omanikud vastavasisulisel lepingu ning vormistatakse notariaalselt tasuta ja tähtajatult IKÕ Tallinna linna kasuks pos 3 krundi osas planeeritud kõnniteele.

<b>Pos 1</b>	Erika tn 12
Krundi suurus:	11266 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa ≤95%/Ärimaa ≥5% 11220 Kolme või enama korteriga elamu 12000 Mitteelamu
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	3600 m <sup>2</sup> (maapealne) 6225 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	kuni 18,5 m (abs 32.10)

Juurdepääs krundile on Erika tänavalt.

Parkimine on lahendatud oma krundil, hoone maa-aluses parklas ja maapealsetel parkimiskohtadel.

<b>Pos 2</b>	
Krundi suurus:	1637 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-

Juurdepääs krundile on Erika tänavalt.

**Pos 3**

Krundi suurus:	47 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elamumaa $\leq 95\%$ /Ärimaa $\geq 5\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Krundi võib liita pos 1 krundiga. Juurdepääs krundile on Erika tänavalt.	

**Pos 4**

Krundi suurus:	47 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Krundi võib liita Erika tn 14 kinnistuga. Krunn on ette nähtud liidetavaks Erika tn 14 kinnistuga ja juurdepääs krundile on samuti Erika tn 14 kinnistult.	

**3.3 Hooneste kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad**

Kavandatud on kuni 6 korterelamut. Planeeritud pos 1 hoonestustihedus on 1,05, haljastuse protsendiks hoonestatud krundil on 30% ning ala täisehituse protsent hoonestatud krundil on kuni 32%.

**3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus on kirjeldatud seletuskirja p. 4.1.3 all.

Detailplaneeringus ei ole ette nähtud maapinna tõstmist. Vertikaalplaneeringuga ühildatakse maapinna kõrgus olemasolevate naaberkinnistute kõrguste, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse ja vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest eemale ning käideldakse oma kinnistul planeeritud immutusaladel.

Maa-aluse kurruse rajamiseks minnakse vundamendisüvenditega kuni 2,8 m sügavusele olemasolevast maapinnast mis ümbritsevate alade puude kasvutingumusi ega naabruses paiknevaid hooneid ei mõjuta.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

### 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.5.1 Haljastus ja heakord

Käesolevas planeeringus on kavandatud hoonestavale krundile 30% maaga seotud haljastust.

Planeeringuala haljastuslahenduses on kõrghaljastus suures osas planeeritud ala põhja-, ida- ja kirdepoolsele alale. Samuti on ala keskele planeeritud kõrghaljastusega ala mille ümber on katushaljastusega alad. Täiendav madalhaljastus on planeeritud ala lõunapoolsele küljele planeeritud parkimiskohtade vahelistele aladele. Ala läänepoolisel küljel Erika tänava ääres on säilitatud seal kasvavad väärtuslikumad puud mille juurestiku kaitsealale ei ole teid, parklat, tehovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi planeeritud. Uushaljastus on kavandatud võimalikult kompaktsena, et oleks tagatud hoovialal autovaba ala ning ümber planeeritud laste mänguväljakute ala ka täiendav kõrghaljastus.

Planeeritavale alale koostatud dendroloogilisest inventuurist selgub, et suuremas osas uuritud alal haljastust ei kasva. Krundil on üks suuremahuline hoone mille ümber asfaldplats. Peamiselt kasvab haljastus kinnistu põhjaosas ning piirnevate tänavate ääres. Enamik haljastust on istutatud, ülejäänud valdavalt istutatud puude-põõsaste ning lähiümbrusest levinud puittaimede järelkasv.

Täpne haljastuslik lahendus selgub ehitusprojektis maastikuarhitekti poolt koostatavas haljastusprojektis. Haljastusprojekti koostamise nõue on määratud ehitusprojekti mahtu (vt seletuskirja punkt 6.2).

#### 3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus 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 seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	raiepõhjuse koefitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	harilik saar	1	39	III	1	0,5	33	haljasala
2	2	harilik saar	1	28	III	1	0,5	23	haljasala

3	<b>3</b>	harilik jalakas	1	80	III	1	0,5	<b>67</b>	haljasala
4	<b>4</b>	harilik toomingas	0,5	36	IV	0,2	0,5	<b>14</b>	kergliiklus
5	<b>5</b>	harilik toomingas	0,5	56	IV	0,2	0,5	<b>22</b>	haljasala
6	<b>6</b>	harilik toomingas			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
7	<b>7</b>	harilik toomingas			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
8	<b>10</b>	sookask			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
9	<b>20</b>	pappel	1	10	IV	0,2	0,5	<b>6</b>	haljasala
10	<b>21</b>	villane lodjapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	terrass
11	<b>22</b>	Ungari sirel			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
12	<b>23</b>	pappel, ungari sirel	1	12	IV	0,2	0,5	<b>7</b>	haljasala
13	<b>24</b>	pappel	1	8	IV	0,2	0,5	<b>5</b>	haljasala
14	<b>27</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
15	<b>28</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
16	<b>29</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
17	<b>30</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	hoonestus
18	<b>31</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	terrass
19	<b>32</b>	aedõunapuu			V		0,5	<b>ei asendata</b>	haljasala
20	<b>33</b>	arukask	1	39	III	1	0,5	<b>33</b>	kergliiklus
21	<b>34</b>	arukask	1	21	III	1	0,5	<b>18</b>	kergliiklus
22	<b>35</b>	arukask	1	35	III	1	0,5	<b>29</b>	kergliiklus
23	<b>36</b>	arukask	1	33	III	1	0,5	<b>28</b>	kergliiklus
24	<b>37</b>	arukask	1	36	III	1	0,5	<b>30</b>	haljasala
25	<b>45</b>	harilik hobukastan	2	22	IV	0,2	0,5	<b>20</b>	kergliiklus
26	<b>46</b>	harilik hobukastan	2	28	IV	0,2	0,5	<b>25</b>	kergliiklus

27	<b>106</b>	harilik toomingas, aedõunapuu, harilik jalakas, harilik hobukastan, põldmurakas, harilik vaher, harilik tamm, harilik saar, sookask, pappel, viirpuu, harilik pihlakas, harilik haab, Ungari sirel			V		0,5	<b>ei asendata</b>	kergliiklus
<b>Pos 1 kokku</b>								<b>360</b>	
28	<b>63</b>	arukask	1	16	III	1	0,5	<b>13</b>	kergliiklus
29	<b>64</b>	arukask	1	21	III	1	0,5	<b>18</b>	haljasala
30	<b>68</b>	arukask	1	16	IV	0,2	0,5	<b>9</b>	parkimisala
31	<b>69</b>	arukask	1	13	IV	0,2	0,5	<b>7</b>	parkimisala
32	<b>72</b>	arukask	1	15	III	1	0,5	<b>13</b>	parkimisala
33	<b>73</b>	arukask	1	14	IV	0,2	0,5	<b>8</b>	parkimisala
34	<b>75</b>	arukask	1	17	III	1	0,5	<b>14</b>	parkimisala
35	<b>76</b>	arukask	1	16	IV	0,2	0,5	<b>9</b>	parkimisala
36	<b>80</b>	arukask	1	18	III	1	0,5	<b>15</b>	haljasala
37	<b>81</b>	arukask	1	21	III	1	0,5	<b>18</b>	kergliiklus
<b>Pos 2 kokku</b>								<b>124</b>	
<b>KOKKU:</b>								<b>484</b>	

Planeeringus kavandatu realiseerimiseks tuleb likvideerida 2 puuderühma ja 35 üksikpuud, millest 6 on viljapuud, samuti 1 võsa. Neist 14 kuuluvad III väärtusklassi, 11 IV väärtusklassi ning 12 V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 484.

Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ kohaselt ei pea asendusistutuse arvutuses arvestama põõsaid, V väärtusklassi puid, viljapuid ja alla 8 cm rinnasläbimõõduga puid.



Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

### 3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud krundi sissesõidutee äärde ala lõunapoolisel küljele, ala põhjapoolsele küljele ning Erika tn 8 poolse krundipiiri äärde. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud sorteeritud jäätmete võimalikud kogumispaid (sügavkogumismahutid). Jäätmeheidla asukoht täpsustakse ehitusprojekti ja olmejäätmete kogumiskohas nähakse ette piisaval arvul süvakogumismahuteid jäätmete (biojäätmete, paber ja kartong, pakendijäätmete, segaolmejäätmete) liigiti kogumiseks.

Uute hoonete ehitustööde ajal tekkivad jäätmed (muld) käideldakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Olmejäätmete kogumine peab olema korraldatud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu 9.03.2023 määrus nr 3). Ehitus- ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub Põhja-Tallinnas, Erika tänava ääres, Arsenali keskuse kõrvalkrundil.

Juurdepääs planeeritud krundile toimub Erika tänavalt.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad nii Tööstuse tänaval kui ka Kopli tänaval. Vahetult planeeringuala ette on kavandatud ringi tõsta uude asukohta Väike-Erika ühistranspordi peatus.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal maa-alusel parkimistasandil ning lisaks on kavandatud lühiajalised parkimiskohad kulleritele ja taksodele planeeringuala maaapealsetel parkimiskohtadel ala lõuna ja põhjaosas.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äriruumidega korterelamu	140x1,0 590/200	140+3=143	143
<b>Planeeritaval maa-alal kokku:</b>			<b>143</b>	<b>143</b>

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt 17.09.2020 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84 vastu võetud „Tallinna parkimiskohtade arvu normidele“ südalinna normi alusel kuna Tallinna Transpordiameti põhjendustel, et Koplis, tulenevalt Põhja-Tallinna linnaosa ÜP liikuvusanalüüsi hinnangutest on peetud vajalikuks tagada parkimine piirkondlike keskuste alal kus kavandatakse piirkonna areng 15 minuti linna põhimõttel - südalinna normatiivi alusel. Sama on kinnitanud ka Põhja-Tallinna Valitsus oma kirjaga 10.08.2023 nr 5.-3.4/8498-1.

Jalgrataste hoidmise ruumid on planeeritud hoonete mahtu ja krundile planeeritud varjualuste alla (vt allolev tingimus ehitusprojektide koostamiseks). Orienteeruv kohtade arv on planeeringualal kokku 146 rattakohta (140 krt x 1 + 590/100). Täpsed rattahoidmise kohad määratakse ehitusprojekti.

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Teedehituslikud lahendused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad“.
- Elamufunktsiooniga hoonetele näha ette sissepääsude vahetusse lähedusse eraldi sissepääsuga mugavalt kasutatav rattaruum. Kavandatavad rattaparkimise võimalused (mugav, turvaline) peavad soodustama elanike rattakasutust.
- Arenduse elluviimisel lähtuda Tallinna arengustrateegiast „Tallinn 2035“.
- Rattamaja puudumisel, kavandada rattahoidla hoones esimesele korrusele sissepääsu kõrvale.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> alusel elektriauto laadimistaristu.

### 3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avalikus ruumis tehnovõrkude planeerimise on arvestatud põhimõtteid, et tehnovõrkude paigutamisel tuleb arvestada EhS § 70 lõike 6 esitatud põhimõtet, et kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on anda ehitusõigus uute äriruumidega eluhoonete ehitamiseks, mis võimaldab pakkuda paremaid ning kvaliteetsemaid elamis- ja tänaväärseid äripindu Põhja-Tallinna linnaosas.

Detailplaneeringus on kavandatud Erika tn 12 krundile avaliku kasutusega kõnnitee Erika tänava äärde, sest vastavalt koostava Põhja-Tallinna üldplaneeringu rattateede kaardile on ette nähtud Erika tänavale uus rattatee ning et säilitada tänavamaal kasvav väärtuslik kõrghaljastus, on avaliku kasutusega kõnnitee nihutatud Erika tn 12 krundile. Planeeritud ala lõunaserva on kavandatud samuti avaliku kasutusega kõnnitee tulenevalt Erika tn 6a kinnistule rajatavatest korterelamutest ja Erika tn 6 krundil olevast korterelamust, et oleks tagatud Erika tänavalt nii Erika tn 6a kui ka Erika tn 6 korterelamutele jalakäijate juurdepääs avalikult kasutatavalt kõnniteelt.

- Uute hoonete rajamine võimaldab muuta piirkonda linnaehituslikult sobivamaks ja annab linnapildile parema väljanägemise kui alal olev amortiseerunud hoone seda praegu pakub.
- Samuti muudab uute elamute ja inimeste lisandumine piirkonda turvalisemaks.

- Planeeringualale rajatakse täiendav kõrghaljastus.

#### 4 TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (joonis DP-3)

Detailplaneeringu tehnovõrkudega varustamine on koostatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning arvestades kehtivaid õigusakte, projekteerimismisme, Eesti standardit, koostatavas Põhja-Tallinna Üldplaneeringus toodud põhimõtteid ning ÜVVKS, Tallinna üvk arendamise kava 2023 – 2034, Tallinna üvk liitumise eeskiri, Tallinna üvk kasutamise eeskiri, KKütS.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning ehitusprojekti lahendused kooskõlastatakse täiendavalt võrguvaldajatega. ÜVK torustikud sh sademeveekanalisatsioon ehitatakse välja vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimustel.

Alale on planeeritud kõiki rajatavaid hooneid hõlmav ühine terviklik lahendus ühise juurdepääsuga kõigi hoonete alla olevale ühisele maa-alusele korrusele ning samuti ühised jäätmecontainerite asukohad ning laste mänguväljaku ja rekreatsioonialad. Planeeritud pos 1 hoonestust eraldi kruntideks jagamist ei ole ette nähtud ega ka detailplaneeringu järgi lubatud, kuna krundijaotus on detailplaneeringu osa ja kui kruntideks jagamist ei ole detailplaneeringu põhijoonisel tähistatud, siis ei ole kruntide jagamist ka lubatud ehitusprojekti staadiumis teha ning seega on alal ette nähtud hoonestatavaks krundiks ainult pos 1 krunt ning tehnovõrgud on kavandatud ühtsete liitumispunktiga krundi piiril, sest alale on kavandatud kõiki hooneid ühendav ühtne maa-alune parkla kuhu on kavandatud ka tehnosõlm kõikidele majadele. Seega on planeering ette nähtud realiseerida ühes arendusetapis ning alal hakkab toimima üks korteriühistu ning sellepärast puudub vajadus igale majale tänavalt eraldisivate võrguühenduste kavandamiseks.

##### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 07.09.2021 tehnilised tingimused PR/2144205-1 ja nende pikendus 07.11.2022 PR/2263307-1.

##### Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri
- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri
- Eesti standard EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843 Linnatänavad
- EVS-EN 1610 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine

##### Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

- Koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringuga (<https://www.tallinn.ee/et/ruumilooma/pohja-tallinna-linnaosa-uldplaneering>) ning mille

raames on koostatud tehnovõrkude skeem „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu raames tehnovõrkude skeemi koostamine.“ (K-Projekt AS, töö nr 20115, Tallinn 2021) (<https://uuringud.tallinn.ee/uuring/vaata/2021/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneeringu-raames-tehnovorkude-skeemi-koostamine> )

- Tallinna ÜVVKAK 2023 – 2034 kavandatud sademevee kanalisatsiooni lahendus ning töös olevale Põhja-Tallinna ühiskanalisatsiooni lahkvooleks viimise skeemile, mille eeldatav valmimise aeg on 2024 ja mis saab olema aluseks sademevee kanalisatsiooni projekteerimisel Põhja-Tallinnas (vastav nõue lisatud ka seletuskirja p.6.3.4 vk nõuete alla ehitusprojektide koostamiseks).
- OÜ Nivoo Projekt töö nr 9487 „ERIKA TÄNAVA REOVEEKANALISATSIOONI EHITUSPROJEKT“
- FE ARHITEKTID OÜ TÖÖ NR. 07/11 „ERIKA TÄNAV 6A  
DETAILPLANEERINGUS PLANEERITUD REOVEEKANALISATSIOON“

#### 4.1.1 Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on DN350 veetorustik Erika tänaval ja DN150 veetorustik Erika tänav T3 kinnistul. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 280 kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

##### Planeeritud veevarustus

Planeeringuala olmeveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil. Krundile pos 1 on planeeritud de63 veeühendus olemasolevalt DN150 veetorustikult Erika tänav T3 kinnistul. Planeeritud liitumispunkt (sulgarmatuur) ühisveevõrguga paikneb kuni 1m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Planeeringuala orient. veetarbimine on 2,55 L/s, 50,4 m3/ööp.

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

Kasutusest väljajäävad veetorud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

#### 4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud krundist 20 m kaugusel paiknevast olemasolevast (Erika tn 5b kinnistu ees) tuletõrjehüdrandist. Kogu planeeritud hoonestus on tagatud antud hüdrandi 200 m tegevusulatuselt.



Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest piirkonna hüdrantidest.

#### 4.1.3 Reoveekanalisisatsioon

##### Olemasolev olukord

Piirkonna olemasolev kanalisatsioonisüsteem on planeeringu koostamise ajal ühisvoolne. Olemasolev reovee ühiskanalisisatsioonitorustik on DN150-230 keraamiline kanalisatsioonitorustik Erika tänaval, mis OÜ Nivoo Projekt töös nr 9487 ette nähtud asendada De200-315 plasttorustikuga. Reovee ühiskanalisisatsiooni torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

##### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Olmeheitvesi on ette nähtud juhtida planeeritud reovee ühiskanalisisatsioonitorustiku kaudu, eelvooluks olevasse varem projekteeritud (OÜ Nivoo Projekt töö nr 9487) reovee ühiskanalisisatsioonitorustikku Erika tänaval. Tänavaaerialale planeeritud reovee ühiskanalisisatsioonitorustik on väliseläbimõõduga de160-de315. Planeeritud liitumispunkt ühiskanalisisatsioonivõrguga paikneb 1 m krundi piirist väljapool, tänavaaerialal.

Planeeringu ala kanaliseerimise vooluhulk on 6,37 l/s, 50,4 m<sup>3</sup>/ööp.

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

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonitorud likvideerida ja toruotsad sulgeda kaevudes.

#### 4.1.4 Sademevee ja drenaaži kanalisatsioon

##### Olemasolev olukord

Piirkonna olemasolev kanalisatsioonisüsteem on planeeringu koostamise ajal ühisvoolne.

Alale koostatud Maves OÜ uuringu nr 23004 põhjal võib põhjavee maksimaalne tase ulatuda planeeritud alal maksimaalselt 1,0 - 1,3 m sügavusele maapinnast. Pinnase geoloogiline ehitus on järgmine:

- 0-0,2 m - asfalt ja killustik;
- 0,2-0,7 m - täite- killustikuga mullane liiv ja saviliiv;
- 0,7-0,9 m – turvas;
- 0,9-1,3 m – tolmlüiv;
- 1,3-2,1 m – liivakivi.

##### Planeeritud sademevee ja drenaaži kanalisatsioon

Planeeringualal sadeveekäitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, sadeveekogumine ja kasutamine, sadeveett 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. Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele pole mõõtmata vett lubatud reoveekanalisatsiooni juhtida.

**Planeeringuala krundi pos 1** sademevee vooluhulk ette nähtud akumulierida krundi siseselt. Sademevesi on võimalik käidelda krundi piires, kasutades immutamist pinnasesse (TTÜ Eesti Mereakadeemia, 2018, „Sademevee immutamise pinnasesse Tallinna linna haldusterritooriumil“) ning taaskasutades seda näiteks kastmisveena parklapealse katushaljastuse kastmiseks.

Kohapealse sademevee käitluse ja kasutamise peamised positiivsed aspektid on järgnevad:

- Säilitatakse pinnasevee looduslik tase
- Vähendatakse puhta joogivee tarbimist

Krundi pos 1 sademevee vooluhulga määramisel on aluseks võetud EMHI andmed maksimaalsete sademete kohta ööpäevas ja kuus Tallinna piirkonnas (andmed 1981-2010) ning arvestatud täiendavalt varuteguriga 1,5. Vastavalt on maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk ööpäevas: ~885 m<sup>3</sup> ning maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk kuus: ~929 m<sup>3</sup>.

Detailplaneeringus on kavandatud pos 1 krundi idapoolsesse külge ka sademevee tiik mis on ette nähtud sademevee kogumiseks vihmaperioodil. Detailplaneeringu põhijoonise lahendus võimaldab rajada kinnistule piisavas mahus ning piisava varuga puhvermahuteid, et uputust ei saaks tekkida.

Täiendavalt on võimalik ka hoones sademeveett taaskasutada (ligikaudselt 80 m<sup>3</sup>/d) näiteks katushaljastuse kastmisveena. See võimaldab sademeveetiigi hoida võimalikult tühjana, et suurendada sademeveesüsteemi vastuvõtuvõimet veelgi.

**Täpne sademevee lahendus antakse ehitusprojektiga ning kui sademevee käitlemine oma kinnistul ei ole võimalik või piisab, siis ÜVK sademevee trassiga liitumise eelduseks on tehnovõrkude koondplaaniil tähistatud planeeritava sademeveetoru valmishitamine. Lõplik sademevee lahendus antakse ehitusprojektis.**

**Planeeringuala krundi pos 2** sademevee osas säilib olemasolev olukord ning sademevee vooluhulk ette nähtud akumulierida transpordimaa krundi siseselt. Sademevesi on võimalik käidelda krundi piires ja juhtida see haljasala olevasse pinnasesse (TTÜ Eesti Mereakadeemia, 2018, „Sademevee immutamise pinnasesse Tallinna linna haldusterritooriumil“).

Kohapealse sademevee käitluse peamine positiivne aspekt on pinnasevee looduslik taseme säilitamine.

Krundi pos 2 sademevee vooluhulga määramisel on aluseks võetud EMHI andmed maksimaalsete sademete kohta ööpäevas ja kuus Tallinna piirkonnas (andmed 1981-2010) ning arvestatud täiendavalt varuteguriga 1,5. Vastavalt on maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk ööpäevas: ~88 m<sup>3</sup> ning maksimaalne võimalik kokku kogutav sademevee hulk kuus: ~92 m<sup>3</sup>.

Immutatava sademevee koguse 92 m<sup>3</sup>/kuus ehk 3 m<sup>3</sup>/d immutamiseks vajalik pindala on seega minimaalselt 30 m<sup>2</sup>, soovituslikult 36 m<sup>2</sup>. Immutuseks on DP põhijoonisel ette nähtud haljasalad tänava ääres. DP põhijoonisel on immutamiseks sobilikke alasid tähistatud 550 m<sup>2</sup> ulatuses, seega soovituslik immutusala on detailplaneeringu joonisel tähistatud kahekümnekordse varuga, et saaks rajada ja säilitada antud aladele ka kõrghaljastust.

#### **Kinnistute kaupa on sademevee bilanss:**

- Krundil Pos 1 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 

katuse pindala on 3520m <sup>2</sup>	Q=68,6 L/s
kõvakate pindala on 545 m <sup>2</sup>	Q=31,7 L/s
haljaskatuse pindala	Q=13,4 L/s
Kokku	Q=113,6 L/s
Korduvus periood p=2, intensiivsus q=194,7 L/sek*ha	
- Kanalisatsiooni võrku juhitud maa-aluse parkla tehnilise vee arvutuslik vooluhulk:
 

Maa-aluse parkla suletud brutopindala on 6830 m <sup>2</sup>	Q=1,5 L/s
--	-----------
- Krundil Pos 2 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 

kõvakate pindala on 725 m <sup>2</sup>	Q=11,3 L/s
Korduvus periood p=2, intensiivsus q=194,7 L/sek*ha	

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, millest lähtuvalt tuleb ehitusprojektis ette näha võimalusi krundi sademevee taaskasutamiseks.

Kruntide täpne sademevee lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tehnilistele tingimustele. DP ala sademeveekanaliseerimise ühendamise olemasoleva ühiskanaliseerimisega toimub vee-ettevõtte tehniliste tingimuste ja sõlmitava liitumislepingu alusel.

Lahenduse detailsema väljatöötamise aluseks koostada ehitusprojekti staadiumis geoloogiline uuring.

Kasutusest väljajäävad sademevee kanalisatsioonitorud on ettenähtud likvideerida ning toru otsad kaevudes sulgeda.

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

Üvk torustike ehitusmaht täpsustub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu ja torustike ehitusprojektiga. Liitumislepingu alusel väljaehitatud üvk torustikud lähevad vee-ettevõtte omandisse.

Veevarustus

PE plasttoru de63 mm PN10 2 m

Kanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine

PVC plasttoru de160 mm SN8 6 m

PVC plasttoru de315 mm SN8 60 m

## 4.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused nr 384883, 10.09.2021.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Äriruumidega korterelamu, elektriautode laadimine	400/315+315	Liitumiskilp kinnistu piiril

Detailplaneeringu ala hoonete elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva trafoalajaama nr 5606 baasil, elektrivarustus eraldi fiidritelt 0.4kV maakaabelliinina. Liitumiskilp paigaldatakse tarbija kinnistu piirile.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt 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.

#### 4.2.1 Tänavavalgustus

Detailplaneeringu tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused 28.10.2022 nr. 228.

Avalike tänavate valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse võrgu baasil. Planeeritud tänavavalgustuse arvutuslik elektri koormus on ca 3kW.

Pos 1 krundisise väisvalgustus lahendatakse hoone peakilbi baasil koos hoonete arhitektuurse lahendusega.

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojektis kus määratakse ka vastavad valgustusklassid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeringus on kavandatud rajada avalikult kasutatavate teede äärde tänavavalgustust ca 250 m pikkuselt ja tänavavalgustusrajatis ehitatakse välja sõlmitava halduslepingu tingimustel.

#### Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Avalikud teed lahendada vastavalt Enefit Connect OÜ välisvalgustuse osakonna poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel ette antud liitumispunkti, kinnistu välisvalgustus lahendada hoone peakilbist.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Ehitusprojekti lahenduse koostamisel arvestada võrguvaldaja tehnilistes tingimustes toodud normide ja nõuetega.
- Arvestama peab tänavavalgustusvõrgu omaniku ja haldaja poolt väljastatavate tehniliste tingimustega ja kavandamise nõuetega, kehtestatud valgustusklassidega, vältima peab valgusreostust, tagatud peab olema energiasääst.

#### 4.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37437780, 18.11.2022.

Planeeringu ala objekti sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Erika tänava alal kulgevast kaablikanaliseerimisest sidekaevust m4278 olemasoleva sidesisestuse baasil.

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

Vastavalt tehnilistele tingimustele Telia liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse § 15 alusel. Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### 4.4 Soojavarustus

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 17.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 21TT-00775.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Detailplaneeringu koostamisel on arvestada Tööstuse tn 69a, 69b, 69c, 69d ja 69e kinnistute detailplaneeringu soojusvarustuse lahendusega (koostamisega tegeleb Ruum ja Maastik OÜ). Ühenduskoht soojusvõrguga on planeeritud olemasolevast hargnemissõlmest eelisoleeritud soojustorustikul DN150 teenindussõlme R5-1-3-1 läheduses. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus ja kooskõlastatakse kõigi asjassepuutuvate maaomanikega. Planeeritava hoone soojuskoormus on *ca* 1,12 MW, täpne soojuskoormus määratakse ehitusprojekti. Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Kinnistu liitumispunkt soojusvõrguga on sulgarmatuur kinnistu piirist väljas pool Erika tänaval.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud ala puuduvad kinnistusraamatusse kantud kitsendused, aga seadusest tulenevalt asuvad planeeritud alal elektripaigaldiste, sidepaigaldiste, gaasipaigaldiste ning ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni kaitsevööndid. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57.

#### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tagada säilivate rajatistega seotud kitsenduste kandmine kinnisturaamatusse.

### 5.2 Kavandatud kitsendused

#### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ja teede ehitamiseks ning kasutamiseks

Planeeritud tehnovõrkude kitsendused on kantud graafiliselt joonistele ning kirjeldatud põhijoonise DP-2 kitsenduste tabelis.

Servituudi vajadused on kavandatud alljärgnevalt:

POS 1:

Krunti läbivad avalikuks kasutamiseks määratud kõnniteed laiusga 2,5-3 m ja pindalaga 490 m<sup>2</sup>

SV: elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m kaitsevööndi ulatuses

SV: elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

POS 2:

Krunt on avalikuks kasutamiseks

SV: veetoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m toru teljest mõlemale poole

SV: reoveekanalisatsioonitoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 3 m toru teljest mõlemale poole

POS 3:

Krunti läbib avalikuks kasutamiseks määratud kõnnitee pindalaga 14 m<sup>2</sup>

Krundi võib liita pos 1 Erika tn 12 kinnistuga

POS 4:

Krundi võib liita Erika tn 14 kinnistuga

SV: elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: elektrikilbi ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, krundile ulatuva kaitsevööndi ulatuses

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Korruselisus: kuni 5 k;

Katusekalle: 0-15°;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: kuni 18,5 m.

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi, plekk.

Välisviimistlus: klaas, betoon, kivi, krohv, puit, fassaadiplaadid.

Piirded: Piirdeaed on lubatud osaliselt arhitektuuri elemendina, mitte kogu perimeetri ulatuses.

### 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Huvitatud isik ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed koos teedega seotud rajatistega mis lähevad linna omandusse või määratakse avalikuks kasutuseks. Huvitatud isik sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avaliku kasutusega teede, rajatiste ja trasside kasutuselevõttu esitada Keskkonna- ja Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk märkega "kasutusel" (teed, tänavavalgustus, sadevesi ja muud tänavarajatised ) ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale rajatud teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle. Sademevee kanalisatsioonitorud avalikul

maal ehitatakse välja vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimuste kohaselt ja need jäävad/lähevad vee-ettevõtja omandusse.

- 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.
- Netopindalaga suuremaid kui 140 m<sup>2</sup> kortereid mitte kavandada.
- Jalgratastele näha ette panipaikadest eraldiseisvad turvalised rattaparkimise kohad (ruumid) ja mugavad igapäevaseks kasutamiseks varjualused mis peavad olema hoovist või tänavalt (kaldteega või samal tasapinnal) juurdepääsetavad. Rataste parkimiskohtade kavandamisel lähtuda Tallinna Rattastrateegiast ning Linnatänavate Standardist.
- Ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus pädeva maastikuarhitekti poolt;
- Ehitusprojektile lisada haljastuse hooldamise nõuded.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada hüdrogeoloogilise eksperthinnangu tulemuste ning esitatud nõuetega.
- Teedehituslikud, parkimislahendused (sh jalgrataste parkimine) ja rambi laiused ja kalded peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Lahendada krundisisene valgustus tulenevalt hoone arhitektuurist. Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäära valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

## 6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

- Maa-aluse korruse rajamisel tuleb tagada Erika tn äärsete puude liigiomase võra säilimine praeguses ulatuses.
- Tagada väliruumi funktsionaalsus. Väliruumi ja haljastuse planeerimisel eelistada massiivset hooldust nõudvatele ruumilahendustele looduslikult reguleeruvaid lahendusi. Kaasata maastikuarhitekt.
- Juurde istutada linnakeskkonnas vastupidavaid pikaalisi puid, väiksemad haljasribad katta muru asemel põõsaste lausistutusega.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist. Näha ette parkimisala regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusohtrliku sademevee eelnev puhastamine ning hoonesisese parkimisala põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni.
- Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Krundile kavandatud jäätmekonteinerite asukohad ja juurdepääsuteede lahendused kooskõlastada ehitusprojektide koostamise käigus Tallinna Strateegiakeskusega.
- Ehitusprojektidele lisada kõrghaljastuse hooldamise nõuded.
- Ehitusprojektis esitada suunised haljastuse lahenduseks, tingimused ja nõuded istikutele, istutus- ning hooldustöödele.
- Ehitusprojektis esitada ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra) lähtudes Tallinna linna kaevetööde eeskirja §24.

- Juhul kui ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilku) või olfaktoorseid (tugevasti haisvat) pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnapetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.

#### **Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

- Hoonete projekteerimisel juhendada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist ja tagada vastavus sellele.

#### **Radoonitasemest tulenevad nõuded:**

- Planeeritud hooned tuleb ehitada radoonikindlatena.
- Tagada korralik ehituskvaliteet.
- Kasutada vähese poorsusega tihedat betooni hoonete vundamentide ehitamisel.
- Kasutada radoonikilet, radoonikaevu või lisaventilaatoreid.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

#### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

### **6.3 Mära**

Alale on koostatud mürahinnang 12.02.2024 Kajaja Acoustics OÜ poolt ning lisatud Lisa 5.3 alla.

Erika tn 12 kinnistul paikneb käesoleval hetkel metalli- ja masinatööstuse ettevõtte Faabula AS tootmine, kus tegeletakse tootmistegevusega ning seotud materjalide ja valmistoodete transpordiga veoautodega (sh suurveosed). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmine elamumaa ja ärimaa sihtotstarbeks (III kategooria ala vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule<sup>1</sup>) ning määrata ehitusõigus kuni 3-5-korruseliste äriruumidega eluhoonete ehitamiseks.

Kajaja Acoustica OÜ on koostatud liikluse müra mõõdistuste alusel on päevase tipptunni ajal (17.14-18.14 vahemikus) müratase 64 dB ning öösel (23.14-00.14 vahemikus) 54 dB. Sõidukite piirkiirus alal on hetkel 50 km/h. Kuna sõidukite piirkiiruse alandamine on Tallinnas ja eriti Põhja-Tallinna linnaosas kasvav trend, siis tehakse täiendavad mürauuringud ehitusprojekti staadiumis kui on selgunud ka Erika tänaval antud hetkeks rakendatud piirkiiruse määr.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud piirväärtuse tasemed on hoonete osas täidetud.

## Müratasemest tulenevad nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Enne projekteerimist teostada uuesti mürauring (st nii tööstusmüra kui ka liikluse müra) antud hetkel Erika tänaval kehtivast piirkiirusest lähtuvalt. Mürauringu järgi selgitatakse, et mis aladel on kinnistul müratase tagatud või ületatud. Sellises alas, kus on keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ normidega võrreldes ületused, ei rajata lahtikäivate akendega eluruumi. Planeeritud hoonete Erika tänavapoolse fassaadi 1.korrusele kus on kõrgem müratase tuleb kavandada äripinnad.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrust nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".
- Planeeritaval alal peavad müratasemed vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele.
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus 71 § 6 lg 3).
- Majandus-ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ § 3 lõikest 3 tulenevalt peab eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning köögil olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumi tuulutamiseks ning tagab ruumis piisava loomuliku valguse.
- Projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{tr,s,w+Ctr} \geq 35...45$  dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liikluse müratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liikluse müratasemest.
- Välispiirete nõutava heliisolatsiooni tagamiseks arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutussavad aknakonstruktsioonid või värskeõhuklapid) välisseinas ei vähenda välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Planeeritavate hoonete siseruumides heade müratingimuste tagamise suhtes tuleb järgida standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
- Hoone tehnosüsteemide (nt ventilatsioon) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoeadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB ja naabruses asub I müra kategooria ala, kus kehtib päeval piirväärtus 45 dB ja öösel 35 dB.
- Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. „Välispiirete nõutava heliisolatsiooni tagamiseks arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutussavad aknakonstruktsioonid või värskeõhuklapid) välisseinas ei vähenda välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.“ Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete

müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

- Korterite planeeringud tehakse selliselt, et magamisruumid paigutatakse võimalusel hoovipoolsele fassaadile. Arendaja võtab kasutusele ka muud ehitustehnilised meetmed, et tagada ruumides nõuetekohane müratase.

### 6.3.1 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri 30. märtsi 2017. aasta määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ muutmine alusel, 21.11.2018 nr 29.

- Projekteerimisel arvestada Eesti Standardit EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-6:2012+A+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tule leviku takistamiseks on hoone planeeritud tulepüsivusklass TP-1.
- Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Päästeametiga.

### 6.3.2 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Uute eluhoonete lisandumine on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab grafiti- ja vandalismiriski.
- Oma krundil maa-aluses parklas lahendatud parkimiskorraldusega on vähendatud autodega seotud kuritegude (sissemurdmine, vandalism) risk.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS-iga 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

### 6.3.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnorajatiste osas

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

#### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Veevarustuse ning reovee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ühiskasutusse või võõrastele kinnistutele jäävatele vee- ja kanalisatsiooniorustikele seada kinnistu omanike omavahelised notariaalsed servituudid.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

#### Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhutusseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".
- Objektil või selle lähikümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.

#### Tänavavalgustus:

- Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Põhi- või tööprojekti/ehitusprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### Sidevarustus:

- Telia 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.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- 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 Telia Ehitajate portaalis.
- Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajaga täiendavalt.

#### Soojavarustus:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused võrguvaldajalt.
- Ehitusprojekt koos liitumistingimustega kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.



## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

Planeeringus on kavandatud ehitusõigus linnaehituslikult sobivate hoonete ehitamiseks.

Jalakäijatele on loodud head liikumistingimused (autode parkimine on lahendatud maa-aluses parklas).

Käesolevas detailplaneeringus on alale määratud ruumilise arengu eesmärgid täidetud.

### **7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

Olemasoleva amortiseerunud maja ja asfaldplatsi kus pargivad veoautod ning ladustatakse suuremõõtmelisi metallkonstruktsioone asemele ehitatavad kaasaegsed äriruumidega eluhooned muudavad piirkonna atraktiivsemaks ja luuakse piirkonda uusi elamispindu ning töökohti.

Piirkond muutub ka seeläbi turvalisemaks, kuna uushoonestus kaasneb sinna juurde kuuluvate turvameetmetega (fonolukusüsteem, naabrivalve, valgustatus jne).

Mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele on täidetud.

### **7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**

Uus linnaehituslikult sobivam hoonestus vahetab välja alal oleva amortiseerunud hoone. Piirkond muutub atraktiivsemaks.

Koos uute hoonete ehitamisega kujundatakse ka jalakäijatele organiseeritum ja parem kergliiklusala, rajatakse uus bussipeatus ja jalgrattatee.

Alale on kavandatud täiendava haljastuse rajamine.

Mõju avalikele huvidele ja väärtustele on tagatud.

#### 7.4 Vastavus Tallinna üldplaneeringule, üldplaneeringu muutmise põhjendused ja vastavus koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala ettevõtluse segahoonestusalale, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringu kohane ettevõtluse segahoonestusala planeeritava maa-ala ulatuses korruselamute alaks.

Hea jalakäijate ja ühistranspordiühendusega Kesklinna lähedaste alade tihendamine on sobiv ning linnaruumiliselt on ala maakasutuse muutmise põhjendatud. Põhja-Tallinnas on toimunud suuremahulise tootmise väljakolimine ajaloolistest tehasepiirkondadest. Planeeritud äri- ja elamufunktsioon tõstab Karjamaa piirkonna elujõulisust, parandab piirnevate elamualade kvaliteeti, toob Põhja-Tallinnasse juurde elanikke ja loob töökohti. Kvartali terviklik arendus võimaldab luua kvaliteetse linnaruumilise keskkonna ja siduda omavahel Arsenali keskuse, mis on kohalik ärikeskus ning piirnevad korterelamute alad. Selline linnaehituslik areng vastab Tallinna üldplaneeringus ja piirkonna arengukavades püstitatud eesmärkidele.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu algatamine”. Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt jääb planeeritav maa-ala korterelamute alale. Alal võivad paikneda korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikud hooned ja ettevõtted, samuti rohealad (sh linnaaiandus), mängu- ja spordiväljakud jms. Koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus on määratud planeeritava ala haljastuse protsendiks 30%.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.

#### 7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli määrata ehitusõigus Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmise äri- ja elamumaaks ning kinnistule ehitusõiguse määramine kuue kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks.

Detailplaneering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

Detailplaneeringus on arvestatud korralduses määratud järgnevad lisanõuded:

- 1 Suurimaks tihedusnäitajaks kavandada kuni 1,05;  
*Tingimusega on arvestatud ning planeeritud hoonestustiheduseks on kavandatud 1,05.*
- 2 Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla 18,5 m;  
*Tingimusega on arvestatud ja hoonete võimalikuks maksimaalseks kõrguseks on kavandatud kuni 18,5 m.*

- 3 Detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määruse nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ § 16 nõudeid. Asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile (sh peatumiskoht tänaval või kinnistul) ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personal kasuks  
*Tingimusega on arvestatud ja jäätmemahutite asukohad tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel ning esitatud nõuded kirjeldatud seletuskirja p. 3.5.3 all.*
- 4 Detailplaneeringu koostamisel teostada maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade ning pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt arvestades detailplaneeringu eesmärgi, piirkonnas tehtud geoloogilisi ja keskkonnauuringuid, vt [www.tallinn.ee/saastunud\\_maa-alad](http://www.tallinn.ee/saastunud_maa-alad), <http://register.keskkonnainfo.ee>. Ülevaate mahus kirjeldada sealhulgas maa-alal ja lähialal varem toimunud tegevusi. Reostusuuringu lähteülesande koostamisel kaasata Tallinna Strateegiakeskuse spetsialist (kontaktandmed: 640 4285, [jaatmed@tallinnlv.ee](mailto:jaatmed@tallinnlv.ee)). Tuvastatud keskkonnareostuse likvideerimise võimaluse puudumisel, nt majanduslikul, tehnilisel või muul põhjusel, ei ole võimalik realiseerida detailplaneeringu algatamisettepanekus kirjeldatud;  
*Tingimusega on arvestatud, keskkonnaseisundi ülevaade ja reostusuuring on koostatud ja lisatud Lisa 5.4 alla.*
- 5 Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Hinnata ala müraolukorda juhitud keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid". Esitada pädeva ettevõtte koostatud liiklusest tuleneva müra modelleerimine päeval ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetset juhitud ala planeerimiseks. Tagada hoones müra vastavus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele;  
*Tingimusega on arvestatud, mürauuring koostatud ja lisatud Lisa 5.2 alla ning tingimused käsitletud seletuskirja p. 6.3 all.*
- 6 Hoone tehnosüsteemide (nt ventilatsioon) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval sihtväärtus 50 dB ja öösel 40 dB ning naabruses asub I müra kategooria ala, kus kehtib päeval sihtväärtus 45 dB ja öösel 35 dB. Samuti tuleb arvestada transpordimaalt tuleneva müraga mis mõjutab antud arendust;  
*Tingimusega on detailplaneeringus arvestatud ning teostatud mürauuringust lähtuvad tingimused ehitusprojektide koostamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.3 alla.*
- 7 Soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhitud radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses. Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele;  
*Tingimusega on arvestatud ja radoonikaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.2.1 alla.*

- 8 Detailplaneeringule lisada selleks pädevust omava ettevõtte tehtud territooriumi keskkonnaseisundi hinnang. Keskkonnaseisundi hinnangus prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edaspidisteks tegevusteks;  
*Tingimusega on arvestatud ning keskkonnaseisundi hinnang on koostatud ja lisatud Lisa 5.4 alla.*
- 9 Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Kinnistuseselt näha ette hoone mahus paikneva maaaluse parkla põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni;  
*Tingimusega on arvestatud, sademevee lahendus on kirjeldatud seletuskirja p. 4.1.3 all ning täiendavad tingimused ehitusprojektide koostamiseks on lisatud p. 6.2.1 alla.*
- 10 Parkimiskohtade arvestamisel ja paigutamisel võtta aluseks kehtiv normatiiv, kehtiva Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ puhul lähtuda kesklinna normatiivist. Parkimine lahendada omal kinnistul, jälgides et ca 10% parkimiskohtadest on maapealsed avalikult juurdepääsetavad külaliskohad lühiajaliseks peatumiseks ja parkimiseks äripindade klientidele, külalistele, taksodele, kulleritele jne. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegiale 2018-2028“;  
*Tingimustega on arvestatud, parkimiskohtade arvutus ja täiendavad tingimused ehitusprojektide koostamiseks on kajastatud seletuskirja p. 3.6 all.*
- 11 Teha Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teha ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;  
*Tingimusega on arvestatud ja alale koostaud haljastuse inventeerimine on lisatud Lisa 5.1 alla.*
- 12 Tagada planeeringualal ning naaberkinnistul kasvavate oluliseks hinnatud puude kasvutingimuste säilimine, käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra);  
*Tingimusega on arvestatud, detailplaneeringus on säilitatud erika tänava ääres kasvavad väärtuslikumad puud ning lisatud täiendavad tingimused ehitustööde koostamiseks seletuskirja p. 6.2.1 alla.*
- 13 Maa-aluse hoonestusala kavandamisel arvestada olemasoleva tänavahaljastusega ja pidada silmas, et maa-aluse parkimiskorruse ehitamisel oleks võimalik tagada tänavapuude kasvutingimuste säilimine. Suurendada maapinnaga ühendatud haljastuse osakaalu ning vähendada maa-aluse parkimiskorruse suurust. Lisada planeeringumaterjalidesse pädeva spetsialisti arvamus puude säilimiseks vajalike meetmete ning kasvutingimuste kohta, korrigeerida vastavalt maa-aluse korruse ulatust;  
*Tingimusega on arvestatud ja detailplaneeringus on säilitatud Erika tänava ääres kasvav väärtuslikum kõrghaljastus, maa-aluse ehitusala suurust on vähendatud ning tagatud puude kasvutingimuste säilimine. Koostatud on hüdrogeoloogiline eksperthinnang ja täiendavad tingimused säilitavate puude kasvutingimuste tagamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.2.1 alla nõuetena ehitusprojekti koostamiseks.*
- 14 Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;  
*Tingimusega on arvestatud ja asendusistutuse arvutus on lisatud seletuskirja p. 3.5.2 alla.*

- 15 Lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus koostatakse terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus;  
*Tingimusega arvestatud ja vastav tingimus lisatud seletuskirja p. 6.2 alla.*
- 16 Lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada hüdrogeoloogilise eksperthinnangu tulemuste ning esitatud nõuetega;  
*Tingimusega arvestatud ja vastav tingimus lisatud seletuskirja p. 6.2 alla.*
- 17 Erika tänava kergliikluskoridoris kavandada muust liiklusest eraldatud jalgrattatee ja kõnnitee. Hoone vahetus läheduses kavandada vähemalt 3 meetri laiune kõnnitee ning kavandada sõidutee äärde jalgrattatee vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud „Tallinna Rattastrateegia 2018-2028“ toodud põhimõtetele;  
*Tingimusega on arvestatud ja detailplaneeringu põhijoponisel on kujutatud vastavalt sellele planeeritud lahendus kus on kajastatud nii planeeritud jalgratta- kui kõnnitee ning bussipeatus.*

Kaasata detailplaneeringu koostamisse planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Kaitseministeerium, Päästeameti Põhja päästekeskus, Maa-amet, Terviseamet, Keskkonnaamet ning Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus (ruumilooime kompetentsikeskus ja linna ettevõtlusteenistus), Tallinna Transpordiamet, Tallinna Haridusamet, Tallinna Linnavaraamet ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ §-s 2 nimetatud linna asutused.  
*Tingimusega on arvestatud ning detailplaneering on esitatud linnaametitele ja võrguvaldajatele arvamuse saamiseks ning riigiametitele esitab detailplaneeringu arvamuse saamiseks TLPA oma kaaskirjaga.*

## 7.6 Insolatsioonitingimuste muutumine

Kavandatud hoonestuse mõju insolatsiooni kestusele naaberhoonete eluruumides hindas OÜ Akture ekspert Sander Treijar lähtuvalt Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015. Kuna nii Erika tn 6 kui ka Erika tn 8 hoonete korterid paiknevad läbi maja, siis säilib kõikidel korteritel normijärgne insolatsioon.

Insolatsioonianalüüs on Lisa 5.3 all.

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel juhendada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist ja tagada sellele vastavus.

## 7.7 Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 8. märtsi 2007 otsusega nr 56

kehtestatud Erika tn 4 ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringus on alale kavandatud olemasoleva tootmishoone rekonstrueerimine ja selle laiendamine. Detailplaneeringut ei ole Erika tn 12 kinnistu osas ellu viidud.

Kehtivast planeeringust on uus planeering sobivam, kuna arvestab paremini linnaruumiga, naaberkruntidel paiknevate korterelamutega ja suhteliselt mereäärse ala otstarbekama kasutamiseks. Samuti suureneb planeeritud ala haljastuse osakaal võrreldes kehtiva planeeringuga. Kehtiva detailplaneeringu muutmine on linnaehituslikult põhjendatud, sest mereäärsele alale on elamute kavandamine oluliselt parem, kui tööstusettevõtete kavandamine piirkonnas olevate korterelamute kõrvale.

Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Erika tn 4 ja lähiala detailplaneering planeeritud ala ulatuses.

## 7.8 Tuleohutusnõuded

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ toodud nõudeid.
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tule leviku takistamiseks on hoonete planeeritud tulepüsivusklass TP-1.

## 7.9 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on võetud detailplaneeringu algatamise korralduses toodud tingimused ning lahendus koostatud vastavalt sellele.

- Täpsustatud on liiklus ja parkimislahendust tulenevat detailplaneeringu algatamise otsuses esitatud nõuetest.
- On vähendatud maa-aluse korruse suurust ja selle võrra on suurendatud kõrghaljastuse osakaalu.
- On tehtud krundivahetus ettepanek, et saaks loogilisema lahenduse Arsenali keskusega.

## 7.10 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahenduse avalikul arutelul täiendavaid tingimusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Projekti juht

Jüri Mirme