

SELETUSKIRI

1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT

Planeeringuala suurusega 0,25 ha paikneb Tallinna Kesklinna linnaosas Narva maantee läheduses. Ala piirneb Vesivärava tänav, A. Weitzenbergi tänav, J. Köleri tänav ja J. Köleri tn 4 kinnistuga.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

- Maa-ala planeerimise eesmärk on täiendavalt hoonestada J. Köleri tn 2 kinnistu kooskõlas kehtiva teemaplaneeringu "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" põhimõtetega. Sealjuures
- kavandada sobiliku suurusega hoone asukohta, kus kesklinlik hoonestus külgneb Kadrioru miljöoalaga;
- kavandada korterid arenenud infrastruktuuriga kvaliteetsesse elukeskkonda;
- kavandada Kadrioru piirkonda sobilikud äiruumid (büroo, kohvik);
- kavandada linnaruumi sobiv kõrghaljastus ja haljasala.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1. Planeeritud ala krundijaotus

Planeeringualale pole kavandatud uusi krunte ega ole ette nähtud muuta olemasolevate kinnistute piire. Planeeringualal paikneb üks krunt – J. Köleri tn 2 kinnistu (pos 1) ning August Weizenbergi tänav T1 // Johann Köleri tänav T1 // Jüri Vilmsi tänav T1 // Lydia Koidula tänav T1 // Narva maantee T15 // Vesivärava tänav T1 kinnistu osa ja Friedrich Robert Faehlmanni tänav T3 // Johann Köleri tänav // Lydia Koidula tänav T2 kinnistu osa.

3.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on kavandatud juurdeehitis J. Köleri tn 2 kinnistul paiknevale kolmekorruselisele (2 + katusekorrus) puithoonele (ehitisregistri kood 101026521).

Juurdeehitis on ette nähtud plokistada külgneva kinnistu – J. Köleri tn 4 - piiril paikneva 3korruselise eluhoonega vastu selle tulemüüri. Kuna tulemüür pole paralleelne krundi piirile, on hoonestusala määratud Vesivärava tänava poolse nurgaga J. Köleri tn 4 piirist ca 60 cm eemale J. Köleri tn 2 kinnistu suunas.

Ühtset tänavaruumi silmas pidades on J. Köleri tänava poolne ehitusjoon määratud krundi piirile. Planeeritud hoone J. Köleri tänava poolse sisspääsu kohale kavandatud varikatus võib ulatuda üle ehitusjoone. Varikatuse kõrgus tänavapinnast on ette nähtud vähemalt poolteise korruse kõrgusele vältimaks tänava hooldusmasinate takistamist.

Vesivärava tänava ääres pole ühtset ehitusjoont määratud. Vesivärava tänava pool on hoonestusala paigutatud paralleelselt krundi piiriga, 2,3 m kaugusele krundipiirist.

Narva maantee poolsel krundiosal jälgib planeeritud hoonestusala piir J. Köleri tn 2 krundil säilitatava hoone põhiosa kontuuri. Hoone Narva maantee poolne juurdeehitatud varikatus on ette nähtud lammutada.

Pos.1 krundi keskossa on kavandatud J. Köleri tänavalt lähtuv allasõit maa-alusesse parklasse ning Vesivärava tänavalt lähtuv tagasiastega sissepääs hoonesse. Seetõttu moodustub krundi keskossa kitsam hoonestusala, mis ühendab olemasoleva hoone ning kavandatud juurdeehitise.

Planeeritud juurdeehitise moodustavad erineva kõrgusega hooneosad. Et juurdeehitis oleks kooskõlas Vesivärava ja J. Vilmsi tänava ääres olevate hoonete suurusega on J. Köleri tn 4 kinnistuga külgnevas osas juurdeehitis kavandatud põhiosas kolmekorruselisena. Neljakorruseline on säilitatava hoone poole jääv osa. Neljakorruseline osa astub J. Köleri tänava poolt tagasi 3,5 m. J Köleri tn 4 krundi piiril on hoone samuti 3-korruseline, vaid J. Köleri tn 4 hoonega külgnev trepikoda on 4-korruseline. 4-korruseliste hooneosade vahele juureehitise keskossa on kavandatud vahelduva paksuga (0,45 – 1,05 m) mullakihile rajatav haljastatud siseõu.

Planeeringu põhijoonisel on eraldi tähistatud hoone maa-aluse osa lubatud ulatus. Kavandatud juurdeehitise osas ei lange maa-aluse hoonestusala ulatus kokku maapealse hoonestusalaga. Arvestades J. Köleri tn 4 krundi piiri läheduses kasvavate puude juurestiku säilitamisega on seal maa-alune osa kavandatud tagasiastega (ca 1,0 m - 1,5 m) maapealse osa suhtes. See tagab maa-aluse hooneosa kauguse J. Köleri tn 4 krundil kasvavate puude tüvedest ca 2,1 ja 2,2 m (vajalik min 2,0 m, vt. p.5 Planeeringus kavandatu vastavus lähtedokumentidele).

3.3. Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed, hoonete ja krundi koormusnäitajad

Pos 1 - J. Köleri tn 2

Krundi maakasutuse sihtotstarve: - ärimaa $\leq 60\%$, elamumaa $\geq 40\%$

Hoonete suurim lubatud arv krundil: - 1

Hoonete suurim lubatud maapealne ehitusalune pindala - 610 m²

Hoonete suurim lubatud maa-alune ehitusalune pindala - 688 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus

seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast - h = 12,3 m, abs 16,1 m

Hoonete suurim lubatud

maapealsete korruste arv - 4

maa-aluste korruste arv - 1

Hoone kasutamise sihtotstarve - äri - (bürood, kaubandus, toitlustus)
elamu (korruselamud)

Korterite arv - 6

Krundi kavandatud hoonestustihedus - 1,81

3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud ala on väikese kagu-loode suunalise kaldega, maapinna absoluutkõrgus on vahemikus 3,21...3,96.

Maapinna olemasolev kõrgus J. Köleri tn 2 krundiga piirnevate tänavate ääres ja naaberkrundi servas on ette nähtud säilitada.

3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1. Haljastus

Ette on nähtud säilitada kõik J. Köleri tn 2 krundil kasvavad puud (nr 2, 3, 4 – kokku 3 tk).

Uus kõrghaljastus on kavandatud planeeringuala loodeserva. J. Köleri tn 2 olemasoleva hoone ette planeeritud haljakule on kavandatud istutada 4 suuremat puud, nt pooppuud. Kaks puud on ette nähtud istutada planeeringuala kirdenurka väljapoole J. Köleri tn 2 krundi – J. Köleri, A. Weizenbergi ja J. Vilmsi tänava ristile kavandatud väikesele haljakule. Sellega

külgnevale teise murualale on kavandatud koht skulptuurile.

Väikesed haljakud on kavandatud ka olemasoleva hoone peasissepääsu ette külgedele. Planeeritud hooneosa sisene avatud aatrium on ette nähtud katta pinnasega (mulla paksus 0,4 – 1,1 m) ning sinna on kavandatud rajada pinnaga seotud haljastusega poolprivaatne rekreatsiooniala. Samuti on Vesivärava tänava äärne uue hooneosaga külgnev linnaruum planeeritud väikeseks puhkealaks. Ette on nähtud sobiv madalhaljastus ning istepingid.

Teemaplaneering „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ näeb haljastuse osakaaluks krundil ette 30%, sh kõrghaljastust 20%.

Haljastatud ala suuruseks J. Köleri tn 2 krundil on kavandatud 226 m², lisaks sellele on kavas haljastada vastavalt pädeva spetsialisti ekspertarvamusele ka aatriumi keldripealne, mille pindala on 45 m²). J. Köleri tn 2 krundi pindala on 1048 m². Haljastatud ala osakaal krundi pinnast on seega 21% ($226/1048 = 0,21$). Koos haljastatud aatriumiga 27% ($271/1048 = 0,27$). Olemasolev haljastusega ala krundil on 28 m² ehk 2,7% ($28/1048 = 0,027$). Seega suureneb krundi haljastuse osakaal võrreldes olemasolevaga 10 korda, kusjuures selle käigus likvideeritakse hoone ees olevad parkimiskohad, paigutades need -1. korrusele.

Eelolevast nähtub, et krundile kavandatava haljastuse osakaal on mõnevõrra väiksem kui teemaplaneeringus Kadrioru miljööalale on määratud. Samas on täidetud teemaplaneeringu kõik teised eesmärgid, näiteks: Väärtustada ja säilitada miljööväärtuslikele hoonestusaladele iseloomulik haljastus, mis on fikseeritud Tallinna Linnavolikogu 13.juuni 2013 määrusega nr 40 „Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025“.

Maa-aluse ehitise osa (aatriumi) kohale kavandatud haljastus on käesoleval juhul loetud krundi (kõrg)haljastuse osaks, kuivõrd sinna on vastavalt pädeva spetsialisti soovitudele kavandatud 0,4 – 1,1 m paksune pinnas ja see on haljastatud (vt Lisa 2.2.4. – pädeva spetsialisti koostatud soovitused J. Köleri tn 2 kinnistu haljastamiseks).

Kuivõrd J. Köleri tn 2 krunt moodustab ümbritsevaga visuaalselt ühtse terviku (krundile pole piiret kavandatud), siis on tervikliku heakorrastatava ala haljastuse hulka arvatud ka planeeringualal ent väljaspool J. Köleri tn 2 krundi piiri kavandatavad kaks haljakut.

Planeeringuala kui tervikut silmas pidades rajas linn mõne aasta eest sinna kergliiklustee, mis osaliselt lõikab J. Köleri 2 kinnistut.

Väljaspool J. Köleri tn 2 krundi piiri on haljastatud ala pindala 231 m². Planeeringuala pindala ilma ümbritsevate katendatud sõiduteedeta on ca 1535 m². Haljastatud ala planeeringualal kokku on 226 m² + 231 m² = 457 m², koos aatriumialaga 502 m². Seega on haljastatud ala osakaal planeeringualast kui tervikust 33% ($502/1535 = 0,33$) ehk enam kui 30%.

Kõrghaljastuse osakaal krundil on 20% (olemasolevad puud (nr 2, 3, 4) – 3x36 + istutatavad puud – 4x25 = 208 m², $208/1048 = 0,2$).

Naaberkinnistul J. Köleri tn 4 kasvavad III ja IV väärtusklassi kuuluvad puud (pos 5 ja 6) ei jää planeeritava hoone rajamise järel varasemast ebasoodsamatesse tingimustesse – planeeritava hoone asukohas paiknes 4-5 aastat 6-korruselise hoone karkass. Puude võrad on kasvanud J. Köleri tn 4 kinnistu hoovi suunas. Naaberkinnistul kasvavate puudele kasvutingimuste säilitamiseks on J. Köleri tn 2 kinnistul maa-alune korrus planeeritud krundi piirist tagasiastega (vt p 3.2).

Planeeringualalt ei ole ette nähtud ühtegi puud likvideerida.

3.5.2. Heakord

Olmeprügi kogumiseks ja hoidmiseks on prügikonteineritele nähtud ette koht olemasoleva hoone ja planeeritud juurdeehitise vahele Vesivärava tänava pool. Prügikonteinerid kaetakse nii, et nad jääksid möödakäijatele silma eest võimalikult varjatuks.

3.6. Tänavad, liikluskorraldus ja parkimine

3.6.1. Tänavad, liiklus

Uusi tänavaid ei ole kavandatud. Liikluskorraldust ei ole ette nähtud muuta.

Juurdepääs maa-alusesse parklasse on kavandatud J. Köleri tänavalt, krundi piirilt algava rambi kaudu. Pääsuks rambile tuleb sõita üle kõnnitee. Jalakäijate pääsud krundile on kavandatud nii J. Köleri kui Vesivärava tänava poolt. Mõlemad tänavad on kahesuunalised ja kaetud asfaltbetoonkattega. Krundisistest kõnniteede katteks on planeeritud kiviparkett.

3.6.2. Parkimine

Parkimine kinnistul J. Köleri tn 2 on lahendatud keldrikorrusele rajatavas parklas – 11 parkimiskohta. Parklasse pääseb olemasoleva ja planeeritava hooneosa vahele rajatava rambi kaudu. Rambi kalle – 15%.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 “Tallinna parkimiskohtade arvu normid”).

Planeeritud ala asub südalinnas.

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivi arvutus (südalinn)	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Ä 60%	Äriruumid: 1115 m ² (bürood, kohvikud) $1115/200 = 5,6 \text{ tk (max)}$	Äriruumid: max 6 tk	Maa-aluses garaažis 11 tk
	EK 40%	Korterid: 6 tk $1,0 \times 6 = 6,0 \text{ tk (min)}$	Korterid: min 6 tk	
		Kokku:	6 + (0 – 6)	11

3.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

J. Köleri tn 2 kinnistul on olemas ühendused J. Köleri tänava vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, gaasi- ja sidevõrkudega. Kinnistu paikneb kaugküttepiirkonnas, kuid vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse number 9 § p 2 on lubatud antud olukorras kasutada muud kütteviisi kui kaugküte. Soojusvarustus on lahendatud gaasikuttega.

On olemas ka võrguvaldajatega sõlmitud teenuste tarbimislepingud. Nimetatud tehnovõrgud paiknevad osaliselt planeeringualal.

3.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse alus on AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 30.03.2016 tehnilised tingimused nr PR/1612178-1.

Kinnistu omanikul on 01.01.2007 sõlmitud AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse müügileping nr T0001550.

Veevarustus

Olemasolev veevarustuse liitumispunkt on J. Köleri tänaval.

Planeeringuala olmevesi (0,8 l/s) on lahendatud ühendusega J. Köleri tänavade 110mm ühisveetorustikust. Liitumispunkt on olemasoleva maakraaniga De40 kinnistu J. Köleri tänavapoolse piiri lähedal.

Kinnistusisene veetorustik De40 on ette nähtud ümber tõsta.

Kinnistu varasem veeühendus L. Koidula tänavaveetorustikuga DN150 lahti ühendada vahetult ühenduskoha lähedal.

Väline tulekustutusvesi 10 l/s on tagatud L. Koidula tn 2 ja J. Köleri tn 6 kinnistukohal paiknevast hüdrantist. AKTSIASELTS TALLINNA VESI tagab piirkonnas normaalolukorras vabasurve 430 kPa. Tagatud on veehulk 10 l/sek.

Reoveekanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon

Kinnistu omaniku ja AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 01.01.2007 veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse müügilepingu nr T0001550 01.01.2007.a lisa 1 kohaselt on kinnistul kaks olemasolevat reoveekanalisatsiooni liitumispunkti J. Köleri tänaval.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala hoonete reovesi 1,8 l/s, juhitakse J. Köleri tänavade 200mm ühiskanalisatsiooni.

Kinnistu sademevesi on ette nähtud võimalikult maksimaalses koguses immutada planeeringuala haljasalade pinda. Sademevee arvutuslik kogus planeeringualalt on 5,1 l/s.

2017.a. on rajatud Vesivärava tänavale sadeveekanalisatsioon de160, liitumiskaevuga KK2-8 kinnistu ühendamiseks Köleri 2 kagu piiri lähedal. Kinnistu sajuvee ühendus teha plasttoruga de110.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid on planeeritud kuni 1m kaugusele väljapoole kinnistu piiri, tänavale. Kinnistuvälised vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuni olemasolevate eelvoolutorustikeni on ette nähtud jätta kasutusele muudatusteta.

3.7.2. Elektri - ja sidevarustus

Elektrivarustus

Käesoleva planeeringulahenduse alus on Elektrilevi OÜ 26.02.2016 tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 238369 kehtivusega kuni 26.02.2018.

Toitealajaam: Ranna110/10/6. Pingesüsteem kinnistule on 3x400/230, 50Hz, TN-C toitevõrgus ja TN-S alates PJK jaotuskeskusest. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x125A.

Kinnistul kulgevad kaablid:

- KP kaabel nr. 5004. Kaabli trass jääb samaks läbi J. Köleri tn 2 kinnistu. Kaabel on ette nähtud kaitsta kinnistu ulatuses poolitava toruga;
- MP kaablid nr 9344 ja 9345. Toitekaablid suunduvad J. Köleri tn 2 kinnistule planeeritud jaotuskilpi nr 1602JK ja liitumiskilpi 78725LK.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ liinil asub: Ostja toitekaabli kingadel liitumiskilbis, mis ei asu võrguettevõtja mastil.

Olemasolev transiit- ja liitumiskapp on ette nähtud tõsta krundi keskelt planeeritud hoonestusalast ümber kinnistu piirile Vesivärava tänava ääres olemasolevate kaablite sisenemiskohale. Kapid on ette nähtud tõsta hoone välisseina äärde selliselt, et olemasolevad kaablid saab kinnistul lahti kaevata ja tõsta kappide uute asukohta.

Pos nr	Tarbija nimetus	pxA, kW	P ₀ , kW	Arvutuslik võimsus Pa, kW	cos φ
1	Hoone	43,2	69	78	0,96
2	Välisvalgustus	1,0	1,0	1,0	0,96
	Kokku			79	0,96

Kinnistuvälist linna tänavavalgustust ei ole ette nähtud muuta.

Sidevarustus

J. Köleri tn 2 kinnistul on olemasolev sidekanalisatsiooni sisend ja sideühendus. Alal paikneb Telia Eesti AS kuuluv sideehitis – kaablikanaliseatsioon. Sidekanalisatsiooni sisestus on ette nähtud säilitada. Kui tekib vajadus uute sideühenduste loomiseks, paigaldab uued sidekaablid Telia Eesti AS vastavalt sõlmitavale uuele lepingule.

3.7.3. Gaasivarustus

J. Köleri tn 2 kinnistul paikneva ja planeeritud hooneosa soojusvarustus on lahendatud gaasikatlama ja baasil.

Gaasivarustuse planeerimise alus on AS Gaasivõrgud (praegu AS Gaasivõrk) 01.01.2016 tehnilised tingimused nr PJ-228/16. Tingimuste kohaselt on kinnistul ühendus maagaasi võrguga olemasolevast J. Köleri tänava jaotustorustikust, liitumispunkt paikneb kinnistu piiril J. Köleri tänava ääres.

Olemasoleva liitumispunkti asukohta ei ole ette nähtud muuta.

Maksimaalne võrguühenduse võimsus liitumispunktis ei tohi ületada 25m³/h.

Kinnistu omanikul on 13.11.2012 sõlmitud aktsiaseltsiga Eesti Gaas maagaasi ostu-müügileping nr 0111286710.

3.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Kavandatud hoone jälgib J. Köleri tänava väljakujunenud ehitusjoont, Vesivärava tänava pool on hoone kavandatud paralleelselt tänavaga. Linnaruumi rikastamiseks on planeeritud eluhoone esimesele korrusele avaliku kasutusega äriruumid, sh. kohvik.

Inimsõbraliku haljastatud avaliku ruumi kujundamise eesmärgil on planeeringuala kirdenurgas paikneva asfaltkattega ala asemele kavandatud väike haljasala, kuhu on võimalik paigalda ka piirkonda sobiv väiksem skulptuur. Narva maantee poolse krundipiiri äärde on ette nähtud kõrghaljastus.

3.9. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

Kavandatu tihendab hoonestust ühel kinnistul, rikastab linnakeskkonda sobiliku hoonega. Kavandatud juurdeehitis ei kitsenda lähiala arenguvõimalusi. Planeeringus esitatud haljastuse lahendus on kooskõlas avalike huvidega, laiendab Kadrioru piirkonna roheala ning väärtustab seeläbi elukeskkonda.

3.10. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeringuala jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatekoridori - lauluväljaku ülemise värava juurest Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule suunatud muinsuskaitseala vaatesektorisse.

Vastavalt Tallinna riskianalüüsile 2016, paikneb planeeringuala AKTSIASELTSI TALLINNA VESI Järvevana tee 3 asuva veepuhastusjaama kloorilao ohutsoonis.

Planeeringuala kinnistutel kehtivad järgmised kitsendused.

August Weizenbergi tänav T1 // Johann Köleri tänav T1 // Jüri Vilmsi tänav T1 // Lydia Koidula tänav T1 // Narva maantee T15 // Vesivärava tn T1 kinnistul (katastritunnus 78401:115:0141) kehtivad järgmised isiklikud kasutusõigused:

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tasuline ja seatud tehnorajatiste ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 17.01.2012 lepingu lisaks nr 1 oleval skeemil, 17.01.2012 lepingu punktides 3 ja 4 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat elektripaigaldiste (maakaabelliinide) omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 22.05.2013 lepingu lisa nr 5 oleval skeemil, 22.05.2013 lepingu punktides 3, 4.5 ja 5 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Eesti Gaas (registrikood 10178905) kasuks. Gaasitorustiku ehitamine, omamine, majandamine ja gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimine viitega 06.03.2015 kinnistamisavaldusele ja lepingu lisaks olevale plaanile nr 1
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158 ja 158¹ järgne isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 27.11.2015 lepingu lisaks nr 4 oleval skeemil, 27.11.2015 lepingu punktides nr 4, 5.4 ja 6 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse 158.1 järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 18.05.2016 lepingu lisaks nr 5 oleval skeemil, 18.05.2016 lepingu 3, 4.5 ja 5 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Eesti Gaas (registrikood 10178905) kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 29.06.2016 lepingu punktidele 2.2.1 ja 2.3 ning lepingu lisaks nr 1 olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile.

August Weizenbergi tänav T1 // Johann Köleri tänav T1 // Jüri Vilmsi tänav T1 // Lydia Koidula tänav T1 // Narva maantee T15 // Vesivärava tn T1 kinnistu osa ja Friedrich Robert Faehlmanni tn T3 // Johann Köleri tänav // Lydia Koidula tänav T2 kinnistul (katastritunnus 78401:115:0174) kehtivad järgmised isiklikud kasutusõigused:

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tasuline ja seatud tehnorajatiste ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 17.01.2012 lepingu lisaks nr 1 oleval skeemil, 17.01.2012 lepingu punktides 3 ja 4 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat elektripaigaldiste (maakaabelliinide) omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 22.05.2013 lepingu lisa nr 5 oleval skeemil, 22.05.2013 lepingu punktides 3, 4.5 ja 5 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat elektripaigaldiste (maakaabelliinide) omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 22.05.2013 lepingu lisa nr 5 oleval skeemil, 22.05.2013 lepingu punktides 3, 4.5 ja 5 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158 ja 158¹ järgne isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 27.11.2015 lepingu lisaks nr 4 oleval skeemil, 27.11.2015 lepingu punktides nr 4, 5.4 ja 6 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse 158.1 järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 18.05.2016 lepingu lisaks nr 5 oleval skeemil, 18.05.2016 lepingu 3, 4.5 ja 5 kokku lepitud tingimustel.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Eesti Gaas (registrikood 10178905) kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 29.06.2016 lepingu punktidele 2.2.1 ja 2.3 ning lepingu lisaks nr 1 olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile.

Vastavalt Tallinna Linnavaarameti andmetele pole planeeringuala piires kinnistutele isikliku kasutusõiguse alasid määratud.

Vastavalt kinnistusraamatul kandele on J. Köleri tn 2 kinnistul kehtiv kitsendus: Matti Mürk (isikukood 36012262722) ja osaühing HAVELI INVEST kaasomanikena sõlminud kinnistu kasutuskorra kokkuleppe 25.01.2011.

Detailplaneeringus ette nähtud servituudi vajadused:

- planeeritud elektri liitumiskilbi paigaldamiseks ja teenindamiseks 2 m ulatuses ümber kilbi, OÜ Jaotusvõrk kasuks;
- J. Köleri tn 2 kinnistul liitumiskilbi juurde suunduva planeeritud madalpinge kaabelliini paigaldamiseks ja hooldamiseks, ulatus piki kaabelliini 1m kummalegi poole liini, OÜ Jaotusvõrk kasuks;
- J. Köleri tn 2 kinnistut läbiva kõrgepinge kaabelliini hooldamiseks 1 m kummalegi poole liini, OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Tänavamaal paiknevate juba kasutuses olevate vee- ja reoveekanaliseerimise torustike hooldamiseks täiendavaid servituute seada vaja ei ole.

J. Köleri tn 2 kinnistu läänenurk on määratud avalikku kasutusse seda läbiva kergliiklustee osas 1,6m² suurusel alal.

3.11. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Köleri tn 2 kinnistule on planeeritud kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja eluruumidega hoone. Planeeritud lisanduva hooneosa kavandamisel on lähtutud olemasolevast lähiala hoonestusest – nii ajaloolisest kui ka kaasaegsest. Hoone sobitub oma kõrguse, proportsioonide ja arhitektuurse lahenduse poolest asukohta, kus kesklinlik hoonestus külgneb Kadrioru miljööalaga.

Väljakujunenud infrastruktuuriga alale kvaliteetsesse elukeskkonda lisandub kuus korterit, bürooruumid ning avalikult kasutatav kohvik.

Planeeringuga on kavandatud väike avalik haljasala ning täiendav kõrghaljastus.

4. NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS**4.1. Hoonete arhitektuurinõuded, nõuded projekteerimiseks**

Arhitektuurinõuded kavandatud hoonele:

- hoone projekteerimisel tuleb arvestada, et hoone paikneb miljööväärtuslikul hoonestusalal;
- katus projekteerida sademevee ärajuhtimiseks vajaliku minimaalse kaldega (4° - 5°), katuseräästaga (mitte parapetiga);
- fassaadide kujundamisel lähtuda lähialale jäävatele miljööväärtuslikele hoonetele iseloomulikust detailide rütmist ja tihedusest fassaadil;
- hoone lubatud välisviimistlusmaterjalid on puit, looduskivi, krohv, betoon, klaas;
- hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga- ja profileeritud katuseplekki, rullkatet, kärjekujulist ruberoidkatet jne, samuti kirkaid värvitoone.
- planeeritud juurdeehitise põranda $\pm 0.00 = 3,70$;
- eelprojekt kooskõlastada naaberkinnistu J. Köleri tn 4 omanikega;
- planeeritud hoone tuleb eraldada naaberkinnistul J. Köleri tn 4 paiknevast hoonest tulemüüri abil.

4.2. Nõuded ehitamiseks

- Lammutada tuleb olemasoleva hoone peasissepääsu kohal olev hilisemast ajast pärit varikatus.
- Olemasolev puitlamu õuepoolne eenduv hooneosa, hilisem juurdeehitis – trepid ja trepikoda - tuleb lammutada, säilitades hoone algse kuju.
- Hooneosade lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt ning taotleda ehitusluba. Hoonete lammutamisel tekkivad lammutusjäätmed tuleb vedada ja

käidelda ehitus- ja lammutusjäätmete käitluskohtades. „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale“ vastavalt peab toimuma ka likvideeritava kasvupinnase käitlemine.

- Kõik ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla juba enne ehitamise algust. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus.
- Ehitusprojektis esitada tehniline lahendus maa-aluse korruse kaevetööde tegemisel kaevise seinte tugevdamise kohta, et pinnas naaberkinnistul paiknevate puude ja hoone juures ei variseks.
- Ramp sõiduks parkimiskorrusele projekteerida köetavana.
- Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumine naaberkrundile.
- Võimaliku radooniohu vältimiseks tuleb kõik kommunikatsioonide läbiviigud vundamendist hoolikalt hermetiseerida. Lisaks näha ette nõuetele vastav ventilatsioon.
- Kuritegevuse ennetamiseks tuleb tänavale ja hoovi kavandada korralik valgustus ning kasutada vastupidavaid konstruktsioone ja materjale.

4.3. Nõuded kõrghaljastuse projekteerimiseks ja kaitseks

- Tänavapuude istutuste kavandamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest. Haljastuse projektis tuleb esitada konkreetsed kaitsemeetmed olemasoleva kõrghaljastuse juurestiku, tüve ja võra kaitseks.
- Puude ja põõsaste asukoha täpsustamisel ning istutamisel arvestada maa-aluste tehnovõrkude paiknemist.
- Säilitatavate puude ümbruses võib puu võra ulatuses maapinda tõsta max 0,2 m. Kui puude läheduses on vajadus tõsta ümbritsevat maapinda rohkem kui 0,2 m, tuleb puude ümber puu võra ulatuses teha tugimüürid, säilitada olemasolevad kõrgused ning tagada kõrgematelt aladelt vee äravool selliselt, et vesi ei valguks puu ümber asuvasse madalamasse tugimüüri toetatud aladesse.
- Siseatriumisse maa-aluse parkla kohal kavandada konteinerhaljastus ja muru.
- Rajatav haljastus ei tohi takistada nähtavust.
- Puude läheduses kaevata käsitsi. Ehitustööde ajal tuleb kaitsta puude juurestikku, võra ja tüve lähtudes Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusest nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“.

4.4. Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks

- Ehitusprojektis näha ette olemasoleva veemöödusõlme ümber tõstmine olemasoleva hoone keldrikorral paigutusse tehnilisse ruumi, kuna olemasolev veemöödusõlm paikneb planeeringu kohaselt lammutamisele kuuluvas hooneosas.
- Ehitusprojektis näha ette, et parkimiskorruse põrandapesuvesi juhitakse reoveekanalisatsiooni.
- Näha ette sademevee maksimaalne immutamine pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistule.
- Olemasolevasse kanalisatsiooni liitumispunkti LK1-2 paigaldada vaatluskaev De315. Kinnistusest likvideeritavate ja uute rajatavate kanalisatsioonitorustike tööde mahud määrata ehitusprojektis.
- Liitumispunktis LK1-1 olev kaev De315 jääb kasutusele muudatusteta.
- Kinnistu piirile välja ehitatud kolmas liitumiskaev 1222B demonteerida ja ühendus tänavatorustiku kaevus sulgeda.
- Planeeritud hoonete alla jäävad olemasolevad kanalisatsioonitorud ning kaevud likvideerida ja utiliseerida.
- Hoonete tulekustutusvesi lahendada Eesti standardi EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ alusel.

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Juhul kui tuleb ümber paigutada Elektrilevi OÜ elektrivõrk, lahendada ümberpaigutamise küsimused eraldi elektriprojektis. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamisega seotud kulud kannab Taotleja.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Väljapoole J. Köleri tn 2 kinnistu piire kavandatud haljasala valgustus lahendada vajadusel haljastusprojektis.
- Krundipiirile paigaldatavad kapid tuleb ette näha teenindusega tänavalt.
- Kinnistu välisvalgustus lahendada sisevõrgu toitel ehitusprojektis.
- Projekteerimisel tuleb planeeritud ehitiste soojavarustust tagav olemasolevas hoones paiknev gaasikatlama ja ümber paigaldada olemasoleva hoone keldrikorruse piirides, vastavalt tuleb ümber paigutada ka kinnistusesised gaasitorustikud.
- Gaasivarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda AS Gaasivõrk tehnilised lähteandmed tööprojekti koostamiseks.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava lepingu alusel.
- Ehitusprojektid kooskõlastada AS-ga Gaasivõrk.
- Tööde teostamisel lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks tellida Telia Eesti AS tehnilised tingimused ning koostada tööjoonised.

4.5. Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoone projekteerida vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevarustus vt ka seletuskirja p. 3.7.1. Hoone projekteerimisel konsulteerida Põhja päästkeskusega.

5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

Tallinna üldplaneering

Planeeringuala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna linna üldplaneering. Vastavalt üldplaneeringule paikneb planeeringuala korruselamute alal. Detailplaneering ei sisalda ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

Teemaplaneering

Vastavalt ala kohta kehtivale teemaplaneeringule "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009. a otsusega nr 78) kuulub planeeritav ala Kadrioru miljööala 12. piirkonda, kus

1. teemaplaneering lubab erisusena J. Köleri tn 2 kinnistul hoone korruselisuseks 4 korrust, hoonestatuse protsendiks kuni 60% ning hoonestustiheduseks kuni 2,0. Detailplaneeringu lahendus vastab esitatud nõuetele. Kavandatud hoonestustihedus on 1,81 ja hoonestatus on 58,2.
2. Krundist peab olema haljastatud vähemalt 30%, kõrghaljastust peab seejuures olema vähemalt 20% krundi pindalast. Planeeringus kavandatud krundi haljastus on 10 korda suurem – 2,7% vers 27,0%. Arvestades seda, et J. Köleri tn 2 krunt ei ole visuaalselt eristatav planeeringualast kui tervikust (nurgakrunt, krundile pole piiret kavandatud), on terviklikala haljastuse hulka arvatud ka planeeringualal väljaspool J. Köleri tn 2 krundi piiri olemasolev ja sinna kavandatud haljastus. Sel juhul on tervikala (planeeringuala ilma ümbritsevate katendatud sõiduteedeta) haljastuse osakaal 33%.
3. Kõrghaljastuse osakaal 20% J. Köleri tn 2 krundi pindalast on tagatud.

Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus”

Planeeringuala paikneb vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvast vaatekoridoris - lauluväljaku ülemise värava juurest Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule suunatud vaatesektoris. Kavandatud hoonestus ei piira nähtavust vaatekoridoris.

Tallinna Linnavalitsuse 19.06.2015 korraldus nr 1095-k „J. Köleri tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Kesklinnas”

Korralduses on esitatud järgmised lisanõuded, mida tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

1. Teha radooniuring, mille protokollis peab sisalduma mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmiste meetodika, mõõtmise aeg, kasutatud aparatuuri nimetus ja märged kalibreerimise kohta. Vajadusel esitada radoonilevendusmeetmed lähtudes radooniuringus esitatud soovistest ning Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”;
Planeeringule on lisatud Osauhinna Tulelaev 26.08.2016 tehtud uuring „Köleri tn. 2, Tallinnas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest”. Vastavalt uuringule paikneb planeeringuala normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m³).
Vastavalt esitatud nõuetele sisaldab radooniuringu protokoll mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmiste meetodika kirjeldust, mõõtmise kuupäeva, mõõtmisel kasutatud aparatuuri nimetust koos seerianumbriga, märged kalibreerimise kohta ja kalibreerimise aega.
Nõuded radooniohu vältimiseks on esitatud seletuskirjas p.4.2. Nõuded ehitamiseks.
2. Näha ette sademevee maksimaalne immutamine pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistule. Näha ette parklakkoruse põrandavee

juhtimine ühiskanalisatsioonivõrku.

Nimetatud nõuded on esitatud planeeringu seletuskirja punktis 4.2. Nõuded ehitamiseks ja p. 4.4. Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Eesti standard EVS 843:2016 "Linnatänavad"

1. 8.3. (11) Rajatised paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Erimeetmete rakendamisel, kokkuleppel kohaliku omavalitsusega ning muude võimaluste puudumisel on võimalik paigaldada rajatis puude juurestiku kaitsealale, kuid mitte lähemale kui 2,0 m puutüve teljest. Tagatud on J. Köleri tn 2 krundile planeeritud maa-aluse korruse kaugus min 2,0 m J. Köleri tn 4 krundi piiri läheduses kasvate puutüvede teljest.
2. 6. Linnatänavad ja teed. Planeeringuala tänavad – olemasolevad kõrvaltänavad – vastavad standardi nõuetele.

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

Normatiivi kohaselt tuleb südalinnas asuval miljöalal mitteiluruumide puhul rakendada normi suurima lubatud väärtusena, eluruumide puhul aga fikseeritud väärtusena. Vastavalt sellele on planeeringus kavandatud 11 parkimiskohta (maksimaalne võimalik parkimiskohtade arv oleks 12).

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus number 9 "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus."

Vastavalt § 2 lg 5 p 2 ei ole kohustatud võrguga liituma kaugküttepiirkonnas asuva, ehitatava või rekonstrueeritava hoone valdaja või omanik juhul kui hoone soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile alates olemasolevast või võrguettevõtja arendatavast võrgust kuni liitumispunktini (paigaldatava soojusvõrgu meetri kohta) on väiksem kui 1 kW (planeeritud on 0,9 kW / jm). Seega on planeeringualal lubatav lokaalne gaasiküte.

Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele“

Tulekahju korral on hoonetele tagatud juurdepääs nii J. Köleri kui ka Vesivärava tänavalt. Planeeritav juurdeehitis on kavandatud kahe tulemüüri - olemasoleva hoone poolse ja naaberkinnistupoolse - vahele.

Eesti standard EVS 809-1: 2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Planeeringuala on hästi valgustatud ning jälgitav akendest.

Kavandatu elluviimise järel lisandub piirkonda püsielanikke, mis suurendab ühiskondlikku kontrolli avalikus ruumis.

Koostasid: Ignar Fjuk
Helle Kulbas
Indrek Palm
Villi Veevo (tehnovõrkude osa, Osaühing FINGAL)