

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	6
3.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted	9
3.4.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	10
3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted	12
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	12
4.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	12
4.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	14
4.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
4.2.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	18
4.2.3 Sidevarustus	20
4.2.4 Soojusvarustus.....	20
4.2.5 Jahutusvarustus	21
4.2.6 Gaasivarustus	22
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	22
5.1 Kehtivad kitsendused	22
5.2 Planeeritud kitsendused	23
5.2.1 Avalik kasutus	23
5.2.2 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus	23
5.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	23
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	25
6.1 Täiendava koostöö vajadus.....	25
6.2 Täiendavate uuringute vajadus	25
6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	25
6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	26
6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	26

6.6	Nõuded jalgrattaste parkimise- ja hoiuruumide projekteerimiseks	27
6.7	Nõuded avaliku ruumi projekteerimiseks	27
6.8	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	28
6.8.1	Muinsuskaitse eritingimustest tulevad nõuded	28
6.8.2	Liikluskorralduse alased nõuded.....	28
6.8.3	Keskkonnaalased nõuded.....	28
6.8.4	Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:	29
6.8.5	Tuleohutusnõuded	29
6.8.6	Ettepanek piiride korrastamiseks	30
6.8.7	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	30

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 32

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	32
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	33
7.3	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	33
7.4	Üldplaneeringu muutmise põhjendused	33
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	33
7.6	Vastavus lähtedokumenditele.....	35
7.6.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”	35
7.6.2	Vastavus Tallinna veebilehel avaldatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile”	35
7.6.3	Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”	35
7.6.4	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”	35
7.6.5	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”	36
7.6.6	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”	36
7.6.7	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimisnormatiiv”	36
7.6.8	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja mürauuringus antud soovitudele	36
7.6.9	Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele	36
7.6.10	Vastavus muinsuskaitse eritingimustele	36
7.6.11	Vastavus võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele	37
7.7	Muudatused võrreldes algatatud lahendusedettepanekuga	37
7.8	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	37
7.8.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	37

II JOONISED

- | | |
|----------------------------|------|
| 1. Asukohaskeem | DP-1 |
| 2. Põhijoonis | DP-2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | DP-3 |
| 4. Liikluskorraldus | DP-4 |

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Kesklinnas Veerenni asumis. Planeeringuala piirneb Veerenni miljööväärtusliku alaga.

Planeeritud maa-ala suurus on ~2,79 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeringuala asub Magasini ja Tehnika tänava vahelisel alal. Kruntidel paiknevad suhteliselt amortiseerunud ja linnavalitsuse hinnangul kesklinna sobimatud hooned – töökojad, administratiiv hoone, ladu, läbipääsupunkt, garaažid, trafoalajaam, kaarhall ning remondihoone.

Hooned on plaanis lammutada, nende asemele kavandatakse sobiva suuruse ja otstarbega hooned. Juurdepääs kruntidele on Magasini tänavalt.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringu koostamise eesmärk vastavalt algatamise korraldusele oli moodustada Magasini tn 31 kinnistust neli elamumaa sihtotstarbega krunti ning määrata moodustatavatele kruntidele kasutamise tingimused ning ehitusõigus kuni kolmeteistkümne kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks. Magasini tn 31 b kinnistust moodustada üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt, millele määrata kasutamise tingimused ja ehitusõigus ühe kuni 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone või mitme korteriga elamu ehitamiseks.

Planeeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala planeeritava ala piires korruselamute alaks.

Planeeringu koostamisel on täpsustunud moodustatavate kruntide arv transpordimaa sihtotstarbega kruntide osas. Tänavamaa korrastamiseks on moodustatud kokku 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Tihendada linna keskust ja lisada piirkonda linnaliselt aktiivset avalikku ruumi, kavandada praegu valdavalt mitmesuguste remonditöökodade ja ladudena kasutuses olev ala polüfunktsionaalseks, korrastatud ja naaberaladega seostatud elavaks linnakeskuse osaks;
- Luua võimalikult kvaliteetne elukeskkond ning linnaehitusliku terviku loomiseks siduda planeeritud elamuala ümbritseva ja varem planeeritud keskkonnaga;
- Kavandada ühendused olemasoleva miljööalaga ja vangla territooriumile planeeritud hoonestusega;
- Kavandada hoonestus nii, et tänavapoolsed fassaadid moodustaksid rahuliku tänavafondi, sisekvartalis aga kujuneksid liigendatud privaatsed õuealad;
- Kavandada parkimiskohad maa-alusele korrusele ühtse parklana, et maapealne ala jääks jalakäijate kasutada;
- Kavandada suure rekreatsioonialaga kvaliteetne elukeskkond;
- Luua jalakäijatele turvalised liikumistingimused;

- Kavandada hoonestus, mida on võimalik etapiviisil ehitada.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud liitmise ja jagamise teel moodustada Magasini tn 31 ja 31b kinnistutest kaheksa krunti.

Planeeritud kruntide pos 1-4 sihtotstarbeks on määratud elamumaa ning kruntidele on kavandatud ehitusõigus kolmteist kuni 4 maa-pealse ja 1 maa-aluse korrusega elamute ehitamiseks, krundi pos 5 sihtotstarbeks on määratud äri- ja elamumaa ning krundile on kavandatud ehitusõigus kuni 3 maa-pealse ja 1 maa-aluse korrusega hoonete ehitamiseks. Kruntide pos 6-8 kasutamise sihtotstarbeks on määratud transpordimaa.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringulahenduse koostamisel on SKAD arhitektid OÜ arhitektid lähtunud järgmistest printsiipidest:

- Luua kvaliteetne elukeskkond ning siduda planeeritud elamuala ümbritseva ja varem planeeritud keskkonnaga.
- Hoonestus on kavandatud nii, et tänavapoolsed fassaadid moodustaksid rahuliku tänavafondi, sisekvartalis aga kujuneksid liigendatud privaatsed õuealad. Selline privaatsete õuealadega perimeetriline hoonestusviis on omane kogu lähiala hoonestusele.
- Linnaehitusliku terviku loomiseks on Siselinna kalmistu poolne hoonestusala kavandatud järgides Magasini tn 29 ja Magasini tn 35 kruntidele (praegu Võtme tn kinnistud) kavandatud ehitusjoont.
- Pos 4 hoonestusala on kavandatud paralleelsena Õilme tn 6 kinnistu detailplaneeringus kavandatud hoonestusega.
- Pos 5 hoonestusala on kavandatud paralleelsena Luku tänavaga.
- Kõikidel kavandatud kruntidel on erinevate hoonestusvõimaluste kaalumiseks hoonestusala määratud oluliselt suurem lubatud hoonealusest pinnast.
- Krunte pos 1-5 võib omavahel liita, liitmisel liituvad ka ehitusõigused.
 - Kruntide pos 4 ja pos 5 liitmisel liituvad ka ehitusõigused, v.a ärifunktsiooniks kavandatud brutopindala.
- Kavandatud on valdavalt kolmekorruseline hoonestus. Planeeringuala kagupoolsesse ossa kavandatud hoonetele on antud võimalus ka osaliselt neljanda korruse ehitamiseks. Neljanda korruse pind on väiksem (mitte üle 50% korruse pinnast) ja teenib arhitektuurse ilme mitmekesistamise huve. Tänavapoolse neljakorruselise hooneosa kõrgus väheneb õuesuunas kolmekorruseliseks.
- Autode parkimiskohad on planeeritud valdavalt maa-alusele korrusele ühtse parklana. Parklast on pääsud elamutesse ning pääsude juurde on kavandatud panipaigad kõikidele korteritele.
- Tagamaks kalmisturahu hoidmist on krundil pos 1 aktiivne õuekasutus kavandatud hoonetest edelasse, kuhu on kavandatud nii sissepääsud kui ka mänguväljakud ja puhkealad. Kalmistupoolsele küljele nähakse lisaks olemasolevale haljastusele ette täiendava kõrghaljastuse rajamine.
- Kvartalile on kujundatud haljastatav telg, mis ühendab elamuala tervikuks ja loob põneva poolavaliku ruumi (keskkonna). Maapinna suhtes ligikaudu 0,8 m võrra kõrgemale tõstetava planeeritud maa-pealse hoonestusala hoonete vahelisele alale jäävale katusele rajatakse haljasala koos mänguplatside ja puhkekohtadega. Tõstetava osa välisperimeetrile võib rajada piirdeaia.

- Olemasoleva müüri likvideerimisel rajada Magasini tn 29 ja Magasini tn 31 kinnistu ühise piiri ulatuses piirdeaed, mis on analoogse kujundusega Magasini tn 29 kinnistu piiril oleva piirdeaia.
- Privaatsemad krundiosad võib kõigile avatud puhke- ja mängualadest madala piirde (kuni 0,5 m kõrgune) või haljastusega eraldada.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Hoonestustihedus planeeringualal on: 0,8

Hoonestustihedus planeeringualal koos kaetud pandusega pos 1 on: 0,81

Pos 1

Lingi tn 8 // Võtme tn 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4 (sh 2 jäätmemaja)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	1430 m ² (maapealne; sh 230 m ² kaetud panduse rajamiseks) 2190 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	10,5 m
Hoonete absoluutkõrgus	34,50 m

Juurdepääs krundile on planeeritud:

- autodega Magasini tänavalt läbi kruntide pos 2 ja pos 3 ning Võtme tänavalt;
- jalakäijatele Magasini tänavalt läbi kruntide pos 2 ja pos 3 ning Võtme tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse ning hoovialale.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav.

Krundi võib liita naaberkruntidega. Liitmisel liituvad ehitusõigused.

Kortereid on kavandatud kuni 38, brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Kavandatud hoonestustihedus on 0,6.

Pos 2

Lingi tn 6 // Võtme tn 9 // 11

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5 (sh 2 jäätmemaja)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	1500 m ² (maapealne) 2580 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	15 m
Hoonete absoluutkõrgus	38,40 m

Juurdepääs krundile on planeeritud:

- autodega Magasini tänavalt läbi krundi pos 3 ning Võtme tänavalt läbi krundi pos 1;
- jalakäijatele Magasini tänavalt läbi krundi pos 3 ning Võtme tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse ja maa peale.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav.

Krundi võib liita naaberkruntidega. Liitmisel liituvad ehitusõigused.

Kortereid on kavandatud kuni 55, elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Kavandatud hoonestustihedus on 0,9.

Pos 3

Lingi tn 2 // 4 // Võtme tn 5 // 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6 (sh 2 jäätmemaja)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	2100 m ² (maapealne) 3600 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	15 m
Hoonete absoluutkõrgus	38,40 m

Juurdepääs krundile on planeeritud:

- autodega Magasini tänavalt ja Võtme tänavalt läbi kruntide pos 1 ja pos 2;
- jalakäijatele Magasini tänavalt ning Võtme tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse ning külaliste kohad maa peale.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav.

Krundi võib liita naaberkruntidega. Liitmisel liituvad ehitusõigused.

Kortereid on plaanitud kuni 75, elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Kavandatud hoonestustihedus on 1,0.

Pos 4

Magasini tn 31 // 33 // Võtme tn 1 // 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	7 (sh 2 jäätmemaja ja alajaam)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	1700 m ² (maapealne) 3220 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	15 m
Hoonete absoluutkõrgus	38,40 m

Juurdepääs krundile on planeeritud:

- autodega Magasini tänavalt läbi krundi pos 3 ning Võtme tänavalt läbi kruntide pos 1, pos 2 ja pos 3;
- jalakäijatele Magasini tänavalt läbi kruntide pos 2 ja pos 3 ning Võtme tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav.

Krunti läbib avalikuks kasutamiseks määratud kõnnitee laius 4 meetrit.

Krundi võib liita naaberkruntidega. Liitmisel liituvad ehitusõigused. Kui pos 4 ja 5 liidetakse, ei ole vaja kinnistute vahele tule müüri rajada.

Ärifunktsiooni maksimaalne võimalik brutopindala kruntide pos 4 ja 5 liitmisel ei suurene.

Kortereid on plaanitud kuni 58, elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Kavandatud hoonestustihedus on 0,9.

Pos 5

Luku tn 1 // 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ≤ 5%/ elamumaa ≥ 95%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (sh jäätmemaja*)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	600 m ² (maapealne) 720 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	10,5 m
Hoonete absoluutkõrgus	34,40 m

Ehitiste kasutamise otstarve: elamu- ja ärihoone, milles võib olla büroo, teenindus- vms ruumid.

*jäätmemajale tuleb leida linnaehituslikult sobiv asukoht.

Juurdepääs hoonesse on kavandatud Luku tänavalt, maa-alusesse parklasse Magasini tänavalt läbi kruntide pos 3 ja pos 4.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav, sh ka sinna rajatavad mänguväljakud.

Kortereid on planeeritud kuni 14, elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 1,0.

Krundid pos 5 ja pos 4 võib liita. Liitmisel liituvad ehitusõigused.

Ärifunktsiooni maksimaalne võimalik brutopindala kruntide liitmisel ei suurene. Kui krundid liidetakse, ei ole vaja tule müüri rajada.

Pos 6**Luku tänav T1**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Hoonete absoluutkõrgus	-

Krunt on kavandatud Luku tänava äärde ühtlase laiussega kõnnitee rajamiseks. Krundi võib liita külgneva tänavamaa krundiga.

Pos 7**Magasini tänav T2**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Hoonete absoluutkõrgus	-

Krunt on kavandatud Õilme tänava äärde kõnnitee rajamiseks. Krundi võib liita külgneva tänavamaa krundiga.

Pos 8**Võtme tänav T2**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Hoonete absoluutkõrgus	-

Krunt on kavandatud Võtme tänava äärde kõnnitee ja avalikult kaustatavate parkimiskohtade rajamiseks.

Omanikevahelise kokkuleppe saavutamisel võib nihutada kinnistupiiri Magasini tn 31 ja Magasini tn 35 kinnistute (praegu Võtme tänav T1 kinnistu) vahel eesmärgil vormistada ühtlase laiussega teemaa krunt (pos 2 ning Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus vastavalt pos 14 vahel).

3.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeringukontseptsiooni kujundamisel on haljastusel keskne roll. Kavandatud haljastus jaguneb maa-aluse parkla pealseks ning maaga ühenduses olevaks haljasalaks, mis moodustab visuaalselt ühtse terviku. Parklapealsele alale rajatavast haljasalast on suurem osa inimestele vabalt kasutatav. Vahetult hoonete ümber on kavandatud privaatsamad haljasalad, mille markeerimiseks võib rajada kas madala heki või kuni

0,5 m kõrguse piirdeaia. Hoonetevaheline ala on planeeritud autovabana ning on tänu sellele ka turvaline. Hoonete vahele kujundatav haljasala on planeeritud liigendada jalgradadega, kõrg- ning madalhaljastusega. Kõrghaljastus rajatakse alale, kus ei ole maa-aluseid ehitisi, parklapealsele alale istutatakse põõsaste gruppe või konteinerhaljastust.

Planeeritud alal on maaga ühenduses olev haljastuse osakaal 33%, lisaks on maa-aluse parkla pealse katusehaljastus 18%.

3.4.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa 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.

Likvideeritava puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter Või diameetrite summa(cm) D	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient k2	Raiepõhjuse koefitsient k3	Haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
Pos 1								
32	kuldkask	0,5	39	IV	0,2	0,5	16	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5m
33	kuldkask	0,5	49	IV	0,2	0,5	20	Jääb autoliikluse alasse
36	harilik toomingas			V		0,5	ei arvutata	Jääb kergliiklustee alasse
37	saarvaher harilik jalakas kuldkask			V		0,5	ei arvutata	Uushaljastus
Kokku:							36	
Pos 2								
34	saarvaher			V		0,5	ei arvutata	Jääb kergliiklustee alasse
35	saarvaher			V		0,5	ei arvutata	Jääb kergliiklustee alasse

Kokku:								0
Pos 3								
28	harilik jalakas	1	42	IV	0,2	0,5	24	Jääb kergliiklustee alasse
29	raagremmelgas			V		0,5	ei arvutata	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5m
30	raagremmelgas			V		0,5	ei arvutata	Jääb hoonestusalasse
31	kuldkask	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	Jääb hoonestusalasse
Kokku:								40
Pos 4								
6	harilik vaher			V		0,5	ei arvutata	Jääb kergliikluse alasse
14	kibuvits			V		0,5	ei arvutata	Jääb maa-aluse parkla alasse
19	saarvaher			V		0,5	ei arvutata	Jääb maa-aluse parkla alasse
21	hariliku haava sammasjas kultivar			V		0,5	ei arvutata	Jääb maa-aluse parkla alasse
22	kuldkask			V		0,5	ei arvutata	Jääb maa-aluse parkla alasse
23	kuldkask			V		0,5	ei arvutata	Jääb maa-aluse parkla alasse
25	harilik haab			V		0,5	ei arvutata	Jääb kergliikluse alasse
26	raagremmelgas kuldkask			V		0,5	ei arvutata	Jääb hoonestusalasse/ kergliiklusealasse
Kokku:								0
Pos 5								
1	kuldkask			V		0,5	ei arvutata	Jääb kergliikluse alasse
2	kuldkask			V		0,5	ei arvutata	Jääb maa-aluse parkla alasse
3	saarvaher			V		0,5	ei arvutata	Jääb hoonestusalasse
4	saarvaher			V		0,5	ei arvutata	Jääb hoonestusalasse
5	saarvaher			V		0,5	ei arvutata	Jääb rajatava kergliikluse alasse
10	harilik vaher			V		0,5	ei arvutata	Jääb hoonestusalasse

20	raagremmelgas			V		0,5	ei arvutata	Jääb maa-aluse parkla alasse
24	saarvahter			V		0,5	ei arvutata	Jääb maa-aluse parkla alasse
Kokku:							0	
KOKKU:							76	

Planeeringus kavandatud hoonete ehitamiseks tuleb likvideerida 16 ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 10 puud või puuderühma. Neist 4 kuuluvad IV ja 22 V väärtusklassi. Avalike teede rajamise tõttu likvideeritavad puud ei kuulu asendamisele.

Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 76.

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.

Asendusistutuse arvutamisel aluseks olnud haljastuse hinnang asub lisas 4.1.

3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektis.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub kesklinnas Magasini tänava ääres.

Vastavalt Tallinna tänavate liigitusele on Magasini tänav kõrvaltänav.

Juurdepääs nii autodele kui ka jalakäijatele on planeeritud Magasini tänavalt ja Magasini tn 35 kinnistu detailplaneeringus kavandatud avalikuks kasutamiseks määratud kvartalisiseselt tänavalt (Võtme tänav).

Magasini ja Luku tänava kergliiklustee on mõeldud nii jalakäijatele kui ka rattasõitjatele, pakkudes turvalist ja mugavat liikumiskeskonda mõlemale.

Ühistransport on korraldatud bussidega, lähimad peatused on Õilme peatus ja Varre peatus Veerenni tänaval ning Veskiposti peatus Tehnika tänaval.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	$3300/125=26,4$	26	26
2	Planeeritud korterelamu	$4730/125=37,84$	38	38
3	Planeeritud korterelamu	$6420/125=51,4$	51	51
4	Planeeritud korterelamu	$4950/125=39,6$	40	40
5	Planeeritud äriruumidega korterelamu	$1300/125=10,4$	10	10
Planeeritud maa-alal kokku:			165	165

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu poolt 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimisnormatiiv“. Krunt asub sb/200-100 parkimistsoonis. Parkimiskohtade arvutamise baasväärtus on tsooni vahemiku suurim parkimiskohtade arv.

Normi muutmise argumendid alal vastavalt Tallinna parkimisnormatiivi lisale 2:

- Ühistranspordi kättesaadavus 400 m - 25% tsoonis kehtivast normist.

Lõplik parkimiskohtade arv ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt hetkel kehtivale normile ja võimalikele muutmise argumentidele.

Planeeringus on parkimiskohad kavandatud hoone mahtu maa-alusesse parklasse. Kuna parkimiskohtade arv ei ületa 250, on vajalik üks juurdepääs. Sujuvama liikluskorralduse tagamiseks võib ehitusprojekti koostamisel kaaluda ka kahe juurdepääsu rajamist, kui see on ruumiliselt ja funktsionaalselt otstarbekas.

Teede, parkimise ja tänavahaljastuse lahendus ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded ja peatükk 6.8.2 Liikluskorralduse alased nõuded.

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne laadimistaristu arv	Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	$26/5=5,2$	5	5
2	Planeeritud korterelamu	$38/5=7,6$	8	8
3	Planeeritud korterelamu	$51/5=10,2$	10	10
4	Planeeritud korterelamu	$40/5=8$	8	8

5	Planeeritud äriruumid, korterid	10/5=2	2	2
Planeeritud maa-alal kokku:			33	33

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

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	38x1	38	38
2	Planeeritud korterelamu	55x1	55	55
3	Planeeritud korterelamu	83x1	83	83
4	Planeeritud korterelamu	64x1	64	64
5	Planeeritud äriruumid, korterid	1 14x1	15	15
Planeeritud maa-alal kokku:			255	255

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028. Arvestatud on üks jalgratta parkimiskoht korteri kohta.

Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ette nähtud hoonesse. Lühiajalised parkimiskohad on ette nähtud hoonete sissepääsude lähedusse. Rattaparklate põhimõtteline asukoht vt joonis *DP-2 Põhijoonis*, täpne asukoht ja arv täpsustatakse ehitusprojektis.

4.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise. (EhS § 70 lg 6)

Planeeringuala ehitusõiguse rakendamiseks vajalike tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda linna õigusaktidest, võrguettevõtete ja vee-ettevõtja tehnovõrkude arendamise kavadest.

Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks on määratud peatükis 6.8.7 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.*

4.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (sh sademeveekanalisatsioon) ehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimuste kohaselt. Vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele läheb ehitatav torustik kuni liitumispunktini vee-ettevõtja omandisse.

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 26.02.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/2406120-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Projekteerimisel on arvesse võetud järgmisi töid:

- K-Projekt Aktsiaseltsi töö 09059 „Magasini tn 35 detailplaneering“
- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05400 „Magasini tn 29 kinnistu ja lähiala detailplaneering“
- PROJEKTIDE AGENTUUR OÜ töö nr 11044 „Magasini tn 29 Ridaelamute tehnovõrkude koondplaan“
- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18066 „Veskiposti tänav ja tehnovõrgud“
- Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2017_0084 „Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvoolseks muutmise uurimistöö-skeemi koostamine“

Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeritud ala veevarustuse allikateks on Veerenni tn DN400 mm, Filtri-Tehnika tn Ø225 mm, Viadukti tn DN500 ühisveetorustikud. Arvestatud on Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 09059) lahendusega.

Piirkonnas on tagatud tavaolukorras vabasurve 230 kPa ja tulekahju olukorras – 100 kPa.

Planeeritud ala veevajaduse tagamiseks on ühendatud Veerenni DN400, Filtri-Tehnika tee De225 mm ja Viadukti tn DN500 veetorustikud.

Planeeritud veevarustus

Ringveetorustik on planeeritud läbimõõduga De225 mm piki Õilme, Magasini, Luku ja Võtme tänavat. Õilme tänava DN100 veetorustik on ette nähtud asendada De225 toruga. Kõik olemasolevad veeühendused kantakse üle uuele torule.

Magasini tänava veetorustiku (Luku tänavast Herne tänava suunas) rekonstrueerimise vajadus, ulatus ja torustiku läbimõõt täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel, sõltuvalt vajalikest tulekustutusvee vooluhulkadest.

Varemplaneeritud (AS K-Projekt tööd nr 09059 ja 05400) ringveetorustiku läbimõõtu on ette nähtud muuta: varem kehtestatud planeeringutes oli ette nähtud De160 mm ringveetorustik, see tuleb asendada De225 mm torustikuga.

Krunte pos 2 ja 3 läbivale Ø110 mm veetorustikule on ette nähtud 2+2 m servituudiala.

Igale kortermajale on ette nähtud oma Ø63 mm veeühendus koos liitumispunktiga. Liitumispunktid paiknevad olemasolevate tänavate või planeeritud tänava maa-alal.

Krundile pos 5 on ette nähtud dubleeritud Ø225 mm veeühendus ehitussisese tulekustutusvee vajaduse tagamiseks (alale on planeeritud ühine parkla). Parkla tuletõrjevee lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Planeeritud ala tarbevee arvutuslik vooluhulk on 2 l/s.

Ehitisesisene tuletõrjevee vajadus on 25 l/s.

Kasutusest väljajäävad veetorustikud likvideeritakse peatorust hargnemisel.

Täpne tehniline lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, sõltuvalt piirkonna detailplaneeringute realiseerimise järjekorrast.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeritud kinnistute välistulekustutuse veevajadus on 15 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud/varem planeeritud tuletõrjehüdrantidest. Kolm hüdranti on planeeritud Magasini tn 35 ja lähiala detailplaneeringus kavandatud veetorule, mis kulgeb Magasini tn 31 kinnistu kagupiiri ääres, 2 hüdranti on planeeritud Magasini tänavale planeeritud veetorule.

Täpne tehniline lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, sõltuvalt piirkonna detailplaneeringute realiseerimise järjekorrast.

Kanaliseatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne. Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 09059) on piirkonna kanalisatsioon lahendatud juba lahkvoolsena.

Planeeritud reoveekanaliseatsioon

Planeeritud ala reoveekanaliseatsiooni eelvooluks (vastavalt tehniliste tingimustega) on olemasolev Ø300 mm kanalisatsioonitoru Magasini tänaval. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Seoses AS Tallina Vesi lisa informatsiooniga, et Luku tn reoveekanaliseatsioonitoru ei ole heas seisukorras (torustikule on teostatud kaamera uuring), st sinna täiendavate reovee koguste juhtimine ei ole võimalik. Detailplaneeringus on planeeritud Luku tn olemasoleva reoveetorustiku De250 asb ja DN300 bet asendamine de315 PE reoveetorustikuga. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Liitumispunktid paiknevad olemasolevate tänavate või planeeritud tänava maa-alal.

Kortermajade reovee kanalisatsioonitorud on planeeritud läbimõõduga De160 mm.

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni arvutusäravool on 4 l/s.

Kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja torude otsad suletakse kaevudes.

Sõltuvalt sellest, millal asutakse realiseerima naaberplaneeringuid võib tehniline lahendus muutuda. Seetõttu selgub täpne tehniline lahendus ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskeldrite põrandavesi juhitakse reoveekanaliseerimisele. Parkimiskeldritest reovee ärajuhtimisel tuleb ette näha eelpuhastus õli-liivapüüduriga. Ärajuhitava reovee saastenahtajad peavad vastama KKM määruses, 08.11.2019 (RT I, 12.11.2019, 6) toodud nõuetele. ÜVK torustikest põhjustatavate võimalike uputuste vältimiseks tuleb ette näha sobilikud kaitsemeetmed, täpne tehniline lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

Planeeritud sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimise lahendamisel on arvestatud uurimistöö-skeemiga „Keslinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvoolseks muutmise uurimistöö-skeemi koostamine“ (Skepast & Puhkim OÜ, projekt 2017-0084). Eelvooluks on Magasini ja Herne tänavate ristmikul olev lahkvoolne sademeveekanaliseerimise toru.

Planeeringualalt linna sademeveesüsteemi suunavate vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel on arvestatud ülalnimetatud uurimistöö-skeemis antud põhimõtetest (15 l/s ha kohta) ning AKTSIASELTSi TALLINNA VESI nõuetest.

Planeeringualalt on lubatud ära juhtida linna sademevee süsteemi vooluhulk vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI nõuetele: 10 L/s kinnistul, detailplaneeringust kokku 60 L/s. Lahendus vastab uuele skeemile (Infragate Eesti AS poolt koostamisel Keslinna idaosa ning Katusepapi ja Ülemiste piirkondade sademevee kanalisatsiooni modelleerimine ja lahkvoolse sademevee kanalisatsiooni skeem), kus on arvestatud, et iga kinnistult saab suunata äravoolu 10 L/s.

Kruntidele pos 1, 2, 3 on kavandatud ühine liitumispunkt Magasini tänaval ja De160-250 mm liitumistoru languga, mis vastab lubatud sademevee vooluhulgale. Kruntidelt pos 1, 2, 3 sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada läbi kinnistusise ühise regulaatorkaevu max 30/s, mis asub vahetult enne liitumispunkti kinnistul pos 3.

Kruntidele pos 4, 5 on planeeritud De110 mm liitumistorud. Kruntidelt pos 4, 5 sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada läbi kinnistusisest regulaatorkaevude, iga kinnistule max 10 l/s.

Lubatud piirangut ületav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada krundi piires, kasutades kas ühtlustusmahuteid, immutusplokke või katusehaljastust. Konkreetne sademevee koormuse vähendamise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Sademevee kogumiseks on planeeritud mööda Võtme, Luku ja Magasini tänavat De400-573 mm sademeveetorustik.

Varem planeeritud Võtme tänav sademevee ühendus Veerenni tn Ø600 sademeveetoruga on ette nähtud likvideerida.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss						
Pos nr	Pinnakate, m ²		EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=223.7 L/ (sek*ha)			
	Katus	Kõvakatega ala	Katus, arvutuslik vooluhulk L/s	Kõvakatega ala, arvutuslik vooluhulk L/s	Kokku, L/s	Lubatud vooluhulk L/s
1	1200	1726	27	31	58	10
2	1500	1997	34	36	70	10
3	2100	2464	47	44	91	10
4	1700	2287	38	41	79	10
5	600	267	13	5	18	10

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE De225 mm PN10, Tehnika tn -Magasini tn lõik (k.a Võtme tn) (varem planeeritud veetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks)	540 m
PE De225 mm PN10 Tehnika tn -Viadukti tn lõik (varem projekteeritud veetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks)	306 m
PE De225 mm PN10 Õilme tn -Magasini tn lõik (varem planeeritud/rekonstrueeritav veetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks)	323 m
PE De225 mm PN10	14 m
PE De110 mm PN10	145 m
PE De 63 mm PN10	72 m

Reovee kanalisatsioon

PE või PVC De160 mm SN8, Võtme tn lõik (varem planeeritud reoveetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks)	259 m
PE või PVC De160 mm SN8	108 m
PE või PVC De315 mm SN8 (olemasoleva torustiku De250 asb ja De300 bet rekonstrueerimine)	82 m

Sademevee kanalisatsioon

K22: PE või PP De573 mm SN8, Luku tn -Magasiini tn lõik kuni Magasini-Herne tn ristmik, kus on olemasolev sademevee eelvool. (alates kaevust SK1-1.5)	385 m
K22: PE või PP De573 mm SN8, Luku tn -Magasiini tn lõik (alates kaevust SK1-1.2 kuni kaevuni SK1-1.5)	100 m
K2: PE või PP De573 mm SN8, Luku tn lõik (kuni kaevuni SK1-1.2)	94 m
K21: PE või PP De400 mm SN8, Võtme tn lõik (varem planeeritud sademevee veetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks)	39 m
K2: PE või PP De315 mm SN8	22 m
K2: PE või PP De200 mm SN8	17 m

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike väljaehitamine toimub vee-ettevõttega sõlmitava liitumistingimuste kohaselt.

4.2.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 22.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 468140.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav liitumine
1	2	3	4
1	Korterelamud	200/3x320	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Korterelamud	250/3x400	
3	Korterelamud	300/3x500	
4	Korterelamud	250/3x400	
5	Korterelamu	130/3x200	
Kokku (koos üheaegsusega)		800/3x1500	

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on ette nähtud uue hoonesisese trafoalajaama baasil (6/0.4kV trafod kuni 2x1600kVA). Planeeritud alajaama toide on ette nähtud 6kV kaabliilt nr 3713 ning planeeritud kaabliilt nr 1917 alajaamast nr 362.

Olemasolev trafoalajaam nr 118 ja kavandatud elamute alla jäävad kesk- ja madalpinge kaabelliinid likvideeritakse, olemasolevad ning uued 6 kV ja 0,4 kV toiteliinid ühendatakse planeeritud alajaama seadmetesse.

Planeeritud alajaamani peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja tõstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

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

Kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate liitumine on ette nähtud kinnistu piirile paigaldatavate liitumiskilpide baasil.

Vastavalt tehnilistele tingimustele toimub elektrivõrgu väljaehitamine vastavalt võrgu valdaja liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada võrgu valdajale kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda võrgu valdaja poole.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Iga konkreetse hoone elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 6/0,4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat.

Välisvalgustus

Välisvalgustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel juhindudes energiasäästu ja valgusreostuse vältimise põhimõtetest.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ 13.02.2024 tehnilised tingimused nr 15.

Tänavavalgustuse valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud tänavavalgustuse elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse lülituskilbi LJS 665 toitevõrgu baasil.

Tänavavalgustuse kaabelliinide ehituse maht

Tänavavalgustuse kaabelliinide pikkus on ca 200 m.

Valgustuse hämardamine peab lähtuma Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti 07.08.2023 käskkirjast nr T-9-1/23/27 „Tallinna linna välisvalgustuse hämardamise režiimid“.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb valgustite esteetiline disain ja sobivus linnaruumi kooskõlastada eelnevalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esindajaga.

4.2.3 Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti Aktsiaseltsi 19.03.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38739371.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana olemasolevast sidekanalisatsioonist lähimatest sidekaevudest nr 2023 ja nr 2024.

Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Telia Eesti AS sideehitiste (sidekanal, kaablid, jaotusseadmed ja Magasini 31/1 hoones paiknevad Telia mobiilside seadmed) väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele §15“. Asenduseks ehitatavad sideehitised jäävad Telia Eesti AS omandisse.

Sidevarustuse ehitusprojektide koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.2.4 Soojusvarustus

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

Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Planeeritud ala soojuskoormus on ca 3,2 MW.

Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavate hoonete mahtudele.

Kaugküte

Kaugkütte lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinn 16.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 24TT-09612.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga asub Luku tänaval varem projekteeritud torustikul DN250 (HeatConsult OÜ projekti nr 21006). Varem projekteeritud Veerenni Töökoja torustiku ehitus algab 2025. aastal. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse projekteerimise käigus ja kooskõlastatakse kõigi asjassepuutuvate omanikega

Alale on varem projekteeritud DN100 kaugküttetorustik (HeatConsult OÜ, töö nr 21006) ühise liitumispunktiga krundi pos 5 kinnistu piiril.

Planeeringuala sisene jaotustorustik on kavandatud paigaldada parklakorrusele, torud kinnitada lakke. Soojustorustiku primaarne osa (k.a. jaotustorustik) on planeeritud terastorudest.

Igasse hoonesse on kavandatud omaette soojussõlm.

Soojusvarustus taastuenergia allikate baasil

Järjest rohkem kasutatakse hoonete soojusvarustuseks kütusevabadest taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat.

Maasoojus:

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

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

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

4.2.5 Jahutusvarustus

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

Kaugjahutus

Planeeritud hoone jahutust on võimalik lahendada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuslahendus peab võimaldama tagada hoone energiatõhususe miinimumnõuete täitmise. Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

Planeeritud ala kaugjahutuse allikaks on planeeritud maa-alune konteinerkülmajaam, mis asub Luku tn 4 kinnistul. Külmajaama paiknemine on kooskõlastatud kehtestatud Magasini tn 35 detailplaneeringuga (K-Projekt AS, töö nr 09059). Kaugjahutuse torustik on kavandatud mööda Luku tänavat kuni Õilme ja Luku tänavate ristmikuni. Luku tänaval, krundi positsiooni 5 vastas, on magistraalne kaugjahutustorustik ette nähtud paigaldada kaugküttetorustiku alla. Planeeritud alale on kavandatud ühine liitumispunkt Luku tänaval. Planeeringuala sees on jaotustorustik kavandatud paigaldada parklakkorruks, kus torud kinnitatakse lakke.

Planeeritud ala soojuskoormus on ca 3,2 MW.

Jahutuskandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk jahutusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- temperatuuride vahemik 6 - 16 ° C

AS Utilitas Tallinn 08.04.2024 väljastatud tehniliste tingimuste nr 24TT-09611 alusel on võimalik kaugjahutust pakkuda alates aastast 2027. Koostöös AS Utilitas Tallinnaga, kes arendab kaugjahutussüsteeme, selgitatakse enne projekteerimist välja, kas hoonestuse ehitamise ajaks on reaalne võimalus liitumiseks kaugjahutusega või tuleb jahutus lahendada lokaalselt.

4.2.6 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on AS Gaasivõrk 21.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 3-6/43-24.

Magasini tänaval (kinnistul Kodu tänav 78401:101:0702) asub PE80 De110x10 mm maagaasitorustik (EHR nimetus: Kesklinn B3 EHR kood: 220591689), mis kuulub AS-le Gaasivõrk.

Planeeritud ala on praegu liitunud B-kategooria maagaasivõrguga. Liitumispunkt asub kinnistu Magasini tänav poolsel piiril. Liitumispunktis on gaasitoru nimiläbimõõt DN100 mm. Krundil sees on gaasikatlamaja. Gaasirõhu redutseerimine toimub GRK-s, mis on paigaldatud hoone välisseinale.

Planeeritud alal on gaasi kasutamine lubatud ainult tehnoloogilistel eesmärkidel (köögis). Sellisel juhul gaasiliitumine säilitatakse. Kinnistuse sisene gaasitorustik ning GRK ehitatakse ümber.

Gaasirõhu redutseerimine (kuni 100 mbar-ni) on planeeritud lahendada krundi sees (gaasi rõhuregulaatori asukoht lahendada tehnilises projektis).

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

- Planeeritud ala jääb AKTSIASELTSi TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao (Järvevana tee 3) ohualasse.
- Magasini tn 31b kinnistu ja Magasini tn 31 kinnistu jääb osaliselt riigikaitse ehitise Magasini linnaku piiranguvööndisse.

5.2 Planeeritud kitsendused

5.2.1 Avalik kasutus

- Krundid pos 6, 7 ja 8 antakse pärast tänavarajatiste valmisehitamist üle Tallinna linnale.
- Läbi pos 4 kavandatud kergliiklustee avalikuks kasutamiseks seatakse isiklik kasutusõigus 4 m laiusel alal Tallinna linna kasuks.
- Pos 1 krundile seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks Võtme tänava äärse kõnnitee kasutamise jaoks 3 m laiusel alal.

5.2.2 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus

Pos 1:

- Juurdepääsuks maa-alusele parkimiskorrusele, koridori laiuslega kuni 7 m, pos 2, 3, 4 ja 5 igakordse omaniku kasuks.
- Juurdepääsuks jalakäijatele, koridori laiuslega 3 m, pos 2, 3, 4 ja 5 igakordse omaniku kasuks.

Pos 2:

- Juurdepääsuks maa-alusesse parklasse, koridori laiuslega kuni 7 m, pos 1, 3, 4 ja 5 kasuks.
- Juurdepääsuks koridori laiuslega 4,5 m, pos 1 igakordse omaniku kasuks.

Pos 3:

- Juurdepääsuks maa-alusesse parklasse, koridori laiuslega kuni 7 m, pos 1, 2, 4 ja 5 igakordse omaniku kasuks.
- Maapealseks juurde sõiduks, koridori laiuslega 4,5 m, pos 1 ja pos 2 igakordse omaniku kasuks.

Pos 4:

- Juurdepääsuks jalakäijatele, koridori laiuslega 3 m, pos 1, pos 2, pos 3, pos 5 igakordse omaniku kasuks.
- Juurdepääsuks maa-alusesse parklasse koridori laiuslega kuni 7 m, pos 5 kasuks.

5.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid võrgu valdaja kasuks (kui ei ole märgitud teisiti), loetelu positsioonide kaupa.

Pos 1

- Liitumiskilbi ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooni ulatuses 2 m.
- MP kaablikoridori ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Kaugküttetorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

Pos 2

- Kaugküttetorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole.
- MP kaablikoridori ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Liitumiskilbi ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooni ulatuses 2 m.
- Vee- ja kanalisatsioonitorude ehitamiseks ja teenindamiseks pos 1 igakordse omaniku kasuks, koridoride laiusega 4 m.

Pos 3

- Kaugküttetorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Liitumiskilbi ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooni ulatuses 2 m.
- Vee- ja kanalisatsioonitorude ehitamiseks ja teenindamiseks pos 1 ja pos 2 igakordse omaniku kasuks, koridoride laiusega 4 m.

Pos 4

- Kaugküttetorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Liitumiskilbi ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooni ulatuses 2 m.
- Elektri kaablite kanalisatsiooni ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Elektri kaablite kaevu ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooni ulatuses 2 m.
- MP kaablikoridori ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Trafoalajaama ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, pindalaga ~60 m².

Pos 5

- Elektri kaablite liitumiskilbi ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooni ulatuses 2 m.
- MP kaablite teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Kaugküttetorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

Pos 6

- Soojustorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Vee- ja kanalisatsioonitorude ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, koridoride laiusega 4 m.

Pos 7

- Elektri kaablite kanalisatsiooni ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole.
- MP ja KP kaablikoridori ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Soojustorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

Pos 8

- MP kaablikoridori ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Elektri kaablite kanalisatsiooni ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Elektri kaablite kaevu ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooni ulatuses 2 m.
- Sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

6.1 Täiendava koostöö vajadus

- Kruntidele pos 3, pos 4 ja pos 5 koostatavate ehitusprojektide menetlusse kaasata Magasini tn 31a // Öilme tn 6 kinnistu omanik.

6.2 Täiendavate uuringute vajadus

- Enne ehitusprojekti koostamist teostada ehitusgeoloogiline uuring põhjaveetaseme ja pinnaste filtratsiooniomaduste määramiseks.
- Ehitusprojekti koostamiseks teostada uued geodeetilised mõõtmised kehtivas kõrgussüsteemis ning kooskõlastada geodeetiline alusplaan võrguvaldajatega.

6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonestus projekteerida valdavalt kolmekorruselise. Planeeringuala kagupoolsesse ossa kavandatud hoonetele võib ehitada tänava äärde osaliselt neljanda korruse. Neljas korrus, mis teenib arhitektuurse ilme mitmekesistamise huve, ei tohi olla suurem kui 50% täiskorruse pinnast.
- Hoonestus kavandada nii, et tänavapoolsed fassaadid moodustaksid rahuliku tänavafondi, sisekvartalis aga kujuneksid liigendatud privaatsed õuealad.
- Hoonestuse projekteerimisel lähtuda võimalusel põhimõttest, et hoonete otsaseinte vahe oleks $\geq$ hoone otsaseina (otsaseina kõrguseks loetakse otsaseina kõrgust konkreetse hooneosas) kõrgusega ning hoonete pikemate külgede vahe oleks $\geq$ kahekordse hoonekõrgusega.
- Hoonetele projekteerida ühekaldeline katus, katusekaldega 10-20%.
- Välisviimistluses kasutada Veerenni miljöala lähedusse sobivaid naturaalseid materjale – puit, paekivi, krohv, katusekattena valtsitud plekk.
- Pos 1 hoonete kalmistupoolsetele fassaadidele mitte kavandada suuri klaaspindu.
- Jäätmemajade lõplik paigutus ja kujundus tuleb määrata ehitusprojektis.
- Krundile pos 5 kavandada kahest eraldiseisvast maapealsest hooneosast koosnev hoone. Pikk, perimetraalne hoonestus ei ole lubatud.
- Tagada insolatsioonitingimused vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020.aasta veebruari juhendile.

- Hoonete katusele võib paigutada päikesepaneelid. Võib ka kasutada päikeseplatina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses
- Planeeritud hoonesse tuleb ette näha varjend arvestades hoone ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavaid nõudeid. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala. S.o üldnõue teatud pinna ületamisel.
- Kavandada maa-alune korrus „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ määrukses esitatud nõuetele vastavalt.

Riigikaitse vajadustest tulenevad nõuded:

- Kui Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu on hoone projekteerimise ajal Kaitseministeeriumi kasutuses, võib Magasini 31b (pos 5) krundile planeeritud korterelamu kolmandale korrusele projekteerida maksimaalselt 4 korterit.
- Kui Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu on hoonete projekteerimise ajal Kaitseministeeriumi kasutuses tuleb pos 4 projekteeritavate korterelamute III ja IV korrusele projekteerida edela poole võimalikult vähe kortereid ning võimalusel vältida akendest otsevaadet Magasini 31a // Õilme tn 6 kinnistule.
- Hoonete projekteerimisel on soovitatav teha Kaitseministeeriumiga koostööd võimalikult varajases staadiumis.
- Pos 4 ja pos 5 hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Kaitseministeeriumiga, kui projekteerimise ajal on Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu endiselt Kaitseministeeriumi kasutuses.

6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Ümbritseva maapinna suhtes ligikaudu 0,8 m võrra kõrgemaks kavandatud parkla katusele rajada atraktiivne haljasala koos mänguplatside ja puhkekohtadega. Maapinna suhtes tõstetud ala võib välisperimeetril ümbritseda 1-1,2 m kõrguse piirdeaiaga.
- Privaatsemad krundiosad võib kõigile avatud puhke- ja mängualadest madala piirde (kuni 0,5 m kõrgune) või haljastusega eraldada.
- Olemasolev betoonmüür likvideeritakse detailplaneeringu realiseerimisel. Olemasoleva müüri likvideerimisel rajada Magasini tn 29 ja Magasini tn 31 kinnistu ühise piiri ulatuses piirdeaed, mis on analoogselt kujundusega Magasini tn 29 kinnistu piiril oleva piirdeaiaga.
- Panduste asukoht määrata selliselt, et oleks tagatud Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ kohane parkimiskorrusele juurdepääsuks vajalike sisse- ja väljasõitude vähim kaugus naaberelamute akendega seinast.
 - Pandused kavandada kas hoonesse (pos 3) või integreerida maastikku maastikuarhitektuursete võtetega (pos 1).
 - Kui on selgunud pos 1 juurdepääsu vajadus, siis kavandatud panduse täpne lahendus – millises mahus pandus on maa-alune, kaetud ning millised on libedusevastased meetmed – selgitada välja järgmises projekteerimise etapis.
- Maa-aluse parkla projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843 „Linnatänavad“ normidega.

6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Olemasolevate hoonete lammutamisel kaaluda hoonete vahetus läheduses kasvavate puude likvideerimist (k.a II väärtusklassi kuuluvad puud). Kuna puud asuvad hoonetele väga lähedal, on tõenäoline, et lammutustööde käigus ei ole võimalik hoiduda nende kahjustamisest. Kahjustatud puud võivad hiljem osutuda ohuallikaks.
- Likvideerida V väärtusklassi kuuluvad puittaimed.
- Teha säilitatavatel puudel hooldusloikud ning vajadusel likvideerida mõned teiste puude alla varju jäänud saarvahtrad ja noored jalakad.

- Haljastuse täiendamisel arvestada ala läheduses kasvavate liikide ning nende valgusnõudlikkusega. Soovituslikult istutada pikaealisi ja haigustele vastupidavaid puuliike nagu harilik, vaher, harilik mänd, harilik pärn, harilik pihlakas või selle hübriidid; madalhaljastuses on soovitatav kasutada mägimändi, harilikku ebajasmiiini, harilikku toomingat jms.
- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajada linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti määratud kohta. Avalikku ruumi tehtavad istutused peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843 „Linnatänavad“.
- Juurdepääsude ja jalakäijate ülekäigukohtade ümbrusesse haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nõudega, et nähtavuskolmnurkade ulatuses ei tohi haljastuse kõrgus ületada 40 cm.
- Magasini tn 31 ja Magasini tn 29 kruntide vahelise müüri lammutamisel võtta kasutusele meetmed Magasini tn 29 kinnistul müüri lähedal kasvavate väärtuslike puude kaitseks.
- Välisruumile tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt, mille koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt.

6.6 Nõuded jalgrattaste parkimise- ja hoiuruumide projekteerimiseks

- Kavandada jalgrataste parkimis- ja hoiukohtade vastavalt „Tallinna rattastrateegiale 2018-2027“ ja „Rattaparkimiskohtade rajamise juhend ühistutele“.
- Maa-alusele korrusele ratta hoiuruumide kavandamisel tuleb tagada rattaliikluseks sobiva kaldega pandused ja autoliiklusest sõltumatu juurdepääs, mis oleks mugav ja ohutu 8-80 a vanustele inimestele. Üldjuhul on rattapandus laugem autopandusest, kaldega 2-4%. Maa-alusesse parklasse lahtiste rattaparkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada takistusteta ligipääs (nt ei sobi koht mis asub auto taga).
- Rattahoiuruumi mugavuse tagamiseks projekteerida sissepääs üldjuhul väljast. Vältida liigseid uksi. Uste lihtsamaks avamiseks ja rattakasutuse soosimiseks varustada rattaruumi ukсед käändautomaatikaga, kavandada ilma sulgurita ukсед vms.
- Rattaruumi projekteerida elektrirataste laadimise võimalus, remondipukk ja võimalusel rattapesu koht.

6.7 Nõuded avaliku ruumi projekteerimiseks

- Hoone sissepääsude ja trepikodade ette tänavaruumi projekteerida peatumiskohti, rattaparklaid ja istepinke.
- Kõnniteede katend projekteerida jätkuvana ristumistel krundile või parklasse sissesõiduga (auto sõidab üle kõnnitee).
- Ristmikel projekteerida 0 cm kõrgused äärekivid või äärekivideta lahendus, et võimaldada mugavat rattaliiklust.
- Projekteerida vaegnägijatele sobiv sillutislahendus, lähtuda universaalsisaini põhimõtetest.
- Kogu planeeringuala ulatuses arvestada erinevas vanuses elanike vajadustega.

6.8 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.8.1 Muinsuskaitse eritingimustest tulevad nõuded

- Magasini tn 31 krundi kirdepiiril olev paekivimüür tuleb säilitada ja restaureerida. Metallist postid ja võrk eemaldada. Tootmishoone rajamisel lammutatud müüriosa tuleb taastada olemasoleva eeskujul: täispaekivist paelaona. Parandada vuuke. Müüri ülaosa kujundada viilukujulise paelaona sarnaselt olemasolevale.
- Kohas, kus piirdeaed teeb aste, võib vajadusel rajada jalgvärava.
- Haljastuse rajamisel paekivimüüri ja hoonestuse vahele (pos 1) tagada vajalik vahekaugus puudest müürini, et puude juured ei hakkaks mõjutama müüri püsivust.
- Hoonete eskiisid, eel- ja põhiprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti muinsuskaitse osakonnas.
- Enne lammutamist tuleb ajalooliste paekivihoonete säilinud osade kohta tellida ajalooline õiend.
- Paekivist püssirohuaidade jäänuste (hoone B), töökodade (hooned D ja E), administratiivhoone, mille esimese korruse paemüürid on vana püssirohu-relvaaidade päritolu, lammutustööd tuleb teha muinsuskaitse järelevalve all.
- Tööde alustamiseks on vaja saada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti muinsuskaitseinspektorilt luba.

6.8.2 Liikluskorralduse alased nõuded

- Maapealsete parkimiskohtade arvu ei või suurendada ning igale korterile tuleb tagada normikohane parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ ja panipaik.
- Võtme tänava äärsed parkimiskohad tuleb projekteerida nii, et parkivad autod ei takistaks tänavakoristustehnika tööd.
- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.

6.8.3 Keskkonnavalased nõuded

- Lammutusprojektid, teede ja tehnovõrkude ning korterelamute ja ärihoone ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.
- Saneerimiskava esitada kooskõlastamiseks Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnale.

Liikluspõhise hinnangu tulenevad nõuded:

- Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada standardi EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ liikluspõhise normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.

Pinnasereostuse likvideerimiseks vajalikud nõuded:

- Kuna masuudihoidla ja katlamaja piirkonnas on tegemist vana reostusega, pole kohesed saneerimismeetmed vajalikud.
- Reostunud pinnas on otstarbekas välja kaevata ja ladustada selleks ettenähtud kohas koos mahutivanni lammutamise ja teisaldamisega.
- Pinnasevett eraldi saneerida ei ole vaja. Reostunud pinnase teisaldamisel pumbata kaevikust välja ja teisaldada sinna kogunenud reostunud pinnasevesi.

- Seal, kus reostunud ala jääb hoonestusalale, võib pinnase saneerimistööd seostada ehitussüvendite rajamisega.
- Ehitusprojekti koostamisel koostada reostuse saneerimiskava ja esitada see Tallinna Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Saneerimiskava koostaja peab omama keskkonnamõju hindamise litsentsi vastavas valdkonnas või olema reostunud pinnase jäätmekäitleja, kes omab vastavat jäätmete käitluslitsentsi ja jäätmeluba.
- Kui garaaži- ja töökojahoonete lammutamisel ilmneb veel mõni reostuskolle, siis tuleb hinnata reostuse ulatust ning taset ning vastavalt saadud tulemusele näha ette saneerimismeetmed.

Jäätmehoolduse korraldamine:

- Olmejäätmete kogumine peab olema korraldatud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale ja vastama § 16 nõuetele.
- Jäätmeruumile peab olema tagatud juurdepääs prügiautole.
- Olmejäätmete (prügi) liigiti kogumine peab olema lahendatud kinnistul nii hoones kui ka väljaspool hoonet.

Radooniriski uuringust tulenevad nõuded:

- Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hermetiseerida. Tagada hea ventilatsioon.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattuv sademevesi immutada osaliselt pinnasesse oma krundil.
- Kõvakattega krundiosadelt koguda sademevesi restkaevudesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.
- Sademevee immutamistingimuste selgitamiseks planeeringualal määratleda ehitusgeoloogilise uuringu teostamise vajadus.

6.8.4 Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Krundil tehtavate ehitustööde käigus kaitsta olemasolevaid säilitatavaid ja naaberkrundidel olevaid puittaimi vastavate ettevaatusmeetmetega.
- Puittaimede likvideerimisel järgida ettevaatusmeetmeid, vältimaks teiste väärtuslike puittaimede ja hoone kahjustusi.

Sidevarustus:

- Tööde tegemisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult võrgu valdaja volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult võrgu valdaja kaablijärelevalve allüksusega.

6.8.5 Tuleohutusnõuded

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

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned minimaalselt TP-2 tuleohutusklassile vastavad.

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Parkla katus tuleb projekteerida arvestades vajadusega tagada tuletõrjeautole ligipääs.
- Hoonestusala on määratud naaberaladest vähemalt 8 m kaugusele või on ette nähtud rajada tulemüür.

6.8.6 Ettepanek piiride korrastamiseks

Omanikevahelise kokkuleppe saavutamisel võib nihutada kinnistu piiri Magasini tn 31 ja Magasini tn 35 kinnistute (praegu Võtme tänav T1 kinnistu) vahel eesmärgil vormistada ühtlase laiusega teemaa krunt (pos 2 ning Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus vastavalt pos 14 vahel).

6.8.7 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused.

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

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Sademevee kanaliseerimise osas arvestada, et eelnevalt peab olema ehitatud Skepast&Puhkim OÜ uurimistöö-skeemiga nr 2017_0084 ette nähtud sademevee eelvolutorustikud kuni olemasoleva sademeveesüsteemini.
- Maa-aluse parkla kanalisatsioonitorustikul peab vastavalt Eesti standardile EVS 843 olema liiva-, õli- ja bensiinipüüdur.
- Parkimiskorruse põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni.
- Krundile pos 4 rajataval haljasalalt ning kõnniteelt sademevee kogumine lahendada krundi hoonestuse ehitusprojektis.
- Võõrale kinnistule rajatavate võrguvaldaja võrkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks on vajalik seada servituut (vt seletuskiri punkt 5.2.3).
- Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Olemasolevate, planeeritud ning varem planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsevöönditesse kõrg- ja madalhaljastust mitte kavandada.
- Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikele määrata servituudi vajadusega alad ühistorustike kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühistorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Kooskõlastatud ja kinnitatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus projekteerimisülesande saamiseks või edasiseks projekteerimiseks.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.
- Arvestada EhS § 65 lg 4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega.

Tänavavalgustus:

- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.
- Krundile pos 4 rajatava avaliku kõnnitee valgustus lahendada krundi hoonestuse ehitusprojektis.

Sidevarustus:

- Planeeritud võrguvaldaja liinirajatiste ümberpaigutamisel lähtuda asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15 lõikest 4.
- Ehitustööde tegemisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Telia sideehitise 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 tähtsusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

Soojusvarustus:

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

Kaugjahutus:

- Detailplaneeringu projekti jahutusvarustuse skeem kooskõlastada AS Utilitas Tallinn.
- Määrata jahutustorustiku kaitsevööndi vahetusse lähedusse projekteeritavad hooned/hooneosad, haljastus, kommunikatsioonid ja muud rajatised ning nende paiknemine. Anda eenduvate hooneosade määrangud. Paiknemise ja paigaldussügavuse määramiseks anda info lõigetel.
- Kaugjahutusega liitumiseks tuleb territooriumil arvestada (konteiner) külmaajama rajamiseks vajaliku maa-alaga ja jahutustorustike ruumivajadusega, vastavalt AS Utilitas Tallinna väljastatud tehnilistele tingimustele (24TT-09611). Detailsemalt lahendada järgmises projekteerimise staadiumis.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda UTL konkreetsed tehnilised tingimused.

Gaasivarustus:

- Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistuisestest) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti

koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on väärtusandamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.

- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitud AS Gaasivõrk kodulehelt.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Ruumilise arengu eesmärkide täitmiseks on:

- Linnakeskuse tihendamiseks ja mitmekesisema linnaruumi kujundamiseks on praeguste töökodade asemele kavandatud polüfunktsionaalne, korrastatud ja naaberaladega seostatud planeeringulahendus.
- Praegu tootmistegevuseks kasutatavate vanade hoonete asemele on planeeritud elamukvartal, mis seob planeeritud elamuala ümbritseva ja varemplaneeritud keskkonnaga.
- Kavandatud on ühendused olemasoleva miljöalaga ja Magasini tn 35 kinnistule (praegu Võtme tn kinnistud) planeeritud hoonestusega.
- Hoonestus on kavandatud nii, et tänavapoolsed fassaadid moodustaksid rahuliku tänavafondi, sisekvartalis aga kujuneksid liigendatud privaatseid õuealad.
- Kvartalis on keske pargiala näol kavandatud suur rekreatsiooniala, mis osaliselt on kogu kvartali elanikele kasutamiseks, osaliselt on võimalik madalate piiretega eraldada hooneümbruse haljasala privaatsemaks õuealaks.

- Jalakäijatele on loodud turvalised tingimused: autode parkimine on valdavalt lahendatud maa-aluses parklas, mille sissesõidud on kavandatud vahetult juurdepääsude lähiste. Luku tänava äärde on planeeritud kõnnitee.
- Hoonestus on kavandatud nii, et seda on võimalik etapiviisiliselt ehitada.

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

- Piirkond on juba hakanud muutuma. Muutunud on liiklusolukord: ehitatud on Filtri tee ning seetõttu on paranenud ühendus linna teiste osadega.
- Kehtestatud on Magasini tn 35 kinnistu detailplaneering, mille elluviimisel ehitatakse amortiseerunud vanglahoonete asemele äri- ja eluhoonete kvartal ning piirkonda teenindav lasteaed.
- Magasini tn 31 detailplaneeringu elluviimise järel kaob piirkonnast ka endise autobaasi territooriumil olev tööstus. Piirkond muutub heakorrastatud elamualaks, kus on ka rohkesti omavahel ühendatud haljasalasid.
- Kuna tööstuse lõpetamise järel ei ole vaja kitsast Magasini tänavat läbida suurtel veoautodel, muutub liiklusolukord turvalisemaks ja vähenevad raskeveokite liiklemisest tulenevad negatiivsed mõjud.
- Kavandatu elluviimisel paraneb oluliselt piirkonna elanike elukeskkonna kvaliteet.
- Kesklinna tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.

7.3 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohane liiklusala planeeritud ala piires korruselamute alaks.

7.4 Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Üldplaneeringu muutmise ning alale elamute kavandamise eeldused:

- Tallinna üldplaneeringu koostamise ajal määrati ala juhtotstarve seal oleva hoonestuse otstarbe alusel. Planeeritud alal asuvad endise autobaasi hooned, mis on kasutuses mitmesuguste ladudena, väiketööstusettevõtetenä. Hoonestust ei ole renoveeritud. Alal paiknev suhteliselt amortiseerunud ja kesklinna sobimatu hoonestus on ette nähtud lammutada ning planeeritud maa-alale on kavandatud linnakeskuse äärealale sobiva suuruse ja otstarbega hoonestus.
- Juurdepääs planeeritud alale on paranenud pärast Veerenni ja Filtri tee vahelise Tehnika tänava ehitamist.
- Vahetult planeeringualaga piirneva Magasini tn 35 kinnistu kohta on koostatud detailplaneering, milles on kavandatud Tehnika tänava äärde ärihoonete ehitamine ning Magasini tn 31 kinnistuga piirnevale alale on ette nähtud ehitada elamud ja lasteaed.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. Näha ette võimalus nihutada kinnistu piire Magasini tn 35 kinnistuga piirnevas osas eesmärgil planeerida ühtlase laiussega teemaa-alat;

- Seletuskirja punktidesse 3.3 ja 6.8.6 on lisatud ettepanek, et omanikevahelise kokkuleppe saavutamisel võib nihutada kinnistupiire Magasini tn 31 ja Magasini tn 35 kinnistute vahel eesmärgiga planeerida ühtlase laiussega teemaa-alat,

käesolevas planeeringus vastavalt pos 2 ja Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala planeeringus pos 14 vahel.

2. Planeeritavale alale Magasini tn 35 kinnistu detailplaneeringus ette nähtud sõidutee äärde planeeritavate normatiivsete parkimiskohtade kavandamise võimalikkus selgitada välja koostöös Tallinna Kommunaalameti ja Tallinna Transpordiametiga;

- Detailplaneeringus on kõik normikohased parkimiskohad kavandatud kruntidele.

3. Kaaluda ulatusliku jalakäijate väljaku ala elamumaa krundile kavandamise otstarbekust ning võimalust planeerida väljaku osas eraldi krunt ja koostöös Tallinna Linnavaametiga selgitada välja nimetatud krundi munitsipaliseerimise võimalus. Juhul, kui eelpoolnimetatut ei osutu otstarbekaks, määrata jalakäijate väljaku ala kogu ulatuses avalikult kasutatavaks;

- Jalakäijate väljakut ei ole eraldi välja krunditud. Väljaku all asuvad elanikele mõeldud parkimiskohad. Ka naaberplaneeringus kavandatud haljasala on jäetud äri- ja elamukruntide koosseisu. Avalikult kasutatav ala on 4 meetrit lai kõnnitee. Väljak ei ole kavandatud avalikult kasutatavaks. Nõue seletuskirja punktis 5.2.1. Lahenduse koostamisel on tehtud koostööd Tallinna Linnavaametiga.

4. Panduste asukoht määrata selliselt, et oleks tagatud Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad” kohane parkimiskorrusele juurdepääsuks vajalike sisse- ja väljasõitude vähim kaugus elumute akendega seinast;

- Naaberhoonete akende suhtes on vajalik kaugus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 tagatud.

5. Tulenevalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust, määrata arhitektuurinõue mitte kavandada kalmistu poolsete hoonete fassaadidele suuri klaaspindu;

- Seletuskirja punkti 6.3 on lisatud nõue mitte kavandada pos 1 hoonete kalmistupoolsetele fassaadidele suuri klaaspindu.

6. Määrata konkreetsed müraleevendusmeetmed ja vastavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks. Meetmete määramisel lähtuda mürauuringus esitatud soovitud taset;

- Detailplaneeringus hoonete välispiirete õhumüraisolatsioonivõime projekteerimisel tuleb arvestada transpordist põhjustatud müratasemetega välisterritooriumil ning Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” meetmeid. Kuna Magasini tn 31 kinnistule ülemäära suurt müra ei ulatu, ei näe uuring ette spetsiaalsete meetmete rakendamise vajadust.

7. Kaaluda võimalust lahendada soojusvarustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”;
- Soojusvarustus on kavandatud kaugkütte baasil. Konkreetne lahendus selgub planeeringu realiseerimisel.
8. Jääkreostuse olemasolu ning ulatuse väljaselgitamiseks tellida vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt pinnase reostusuuringud;
- Pinnase reostusuuringu aruande koostas OÜ REI Geotehnika ekspert K-H Riet. Leitud reostuskolded on kantud tugiplaanile. Nõuded reostuse käitlemiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.8.3.

7.6 Vastavus lähtedokumentidele

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

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

7.6.2 Vastavus Tallinna veebilehel avaldatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile”

Kavandatud hoonestus ei mõjuta naaberhoonete insolatsioonitingimusi. Kavandatud hoonetes on võimalik tagada piisav insolatsioonikestus vastavalt juhendile.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud seletuskirja punktis 6.3.

7.6.3 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

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

Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.8.5.

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

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on arvestatud standardis esitatud strateegiatega:

- Elavuse loomine: senise olemuselt suletud tootmispiirkonna asemele on kavandatud elamuala.
- Asustustihedus: luuakse elamuala, mis oma väikeste elamutega ning elamutevahelise ühiskasutuses oleva haljasalaga kujundab naabrustunde.

Strateegiate ellurakendamine loob tingimused uue sotsiaalse võrgustiku tekkeks, mis sulandub nii kiiresti, kui võimalik olemasoleva linnastruktuuriga.

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

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

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

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

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 309.

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

7.6.7 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimisnormatiiv”

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusest nr 723 „Tallinna parkimisnormatiiv”. Krunt asub sb/200-100 parkimistsoonis. Parkimiskohtade arvestus on seletuskirja punktis 4.1. *Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted*.

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

Liiklusrumast põhjustatud müratasemete hindamisest (Kajaja Acoustics OÜ töö nr 23454, 2023) tulenevad nõuded on esitatud seletuskirja punktis 6.8.3.

7.6.9 Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele

„Haljastuse ja puittaimede dendroloogiline ekspertiishinnang. Magasini 31” koostati 2024. aastal ja seetõttu on lähtutud Tallinna Linnavolikogu määrus 10. juuni 2020 nr. 15, Tallinna Linnavolikogu määrus 19. mai 2011 nr. 17, Tallinna Linnavalitsuse määrus 2. september 2004 nr. 32, Tallinna Linnavolikogu määrus 30.10.2008 nr 36, Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsus nr 107 sätestatud nõuetest. Tulemused on kajastatud tugiplaanil (Lisa 10).

7.6.10 Vastavus muinsuskaitse eritingimustele

Muinsuskaitse eritingimused Magasini tn 31 ja Magasini tn 31a kinnistute detailplaneeringule koostas arhitektuuriajaloolane Monika Eensalu. Eritingimused on seletuskirja lisas 4.4.

Eritingimustes esitatud nõudmised on kajastatud seletuskirja punktis 6.8.1.

7.6.11 Vastavus võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele

Planeeringu tehnovõrkude lahendused on koostatud vastavalt võrguvaldajate esitatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud detailplaneeringule lisa 3.

7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Võrreldes eskiislahendusega on suurendatud korterite arvu. Hoone maapealse osa elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m². Kõigile korteritele on tagatud normatiivne parkimiskohtade arv.

Pos 5 hoonestusala on määratud paralleelsena Õilme tn 6 kinnistu detailplaneeringus kavandatud hoonestusega.

Kuna vahepeal on Magasini tn 31 kinnistu omanik omandanud ka Magasini tn 31b kinnistu, on ära jäetud pandus krundile pos 5 juurdepääsuks ja määratud juurdepääsuservituudi vajadus läbi kruntide pos 3 ja pos 2. Pandusest vabanenud maa arvel suureneb haljastuse osakaal.

Määratud on võimalus kruntide pos 4 ja pos 5 liitmiseks.

Õilme tänava ja Võtme tänava äärsed kõnniteed on välja krunditud ning antakse üle Tallinna linnale.

Muudetud on 3-kordsete hoonete absoluutkõrguseid (lisatud 60 cm), et järgmises projekteerimise etapis oleks võimalik hoonetele projekteerida korrused nõuetele vastavates kõrgustes.

Pos 1 kavandatud pandus on kavandatud hoonevälisena ja maastikuarhitektuursete võtetega integreerida maastikku – seepärast on pandus maa-aluse ja maapealse hoonestusala sisse kaasatud ning maht arvestatud ehitisealuse pinna ja brutopinna hulka. Planeeritud on maksimaalne võimalik maht, täpsem lahendus ja panduse projekteerimise vajadus selgub järgmises projekteerimise etapis.

7.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

7.8.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikul arutelul tegi Magasini tn 29 arendaja esindaja ettepaneku kavandada Magasini tn 29 ja Magasini tn 31 kinnistute piirile piirdeaed.

Olemasolev betoonmüür likvideeritakse detailplaneeringu realiseerimisel. Olemasoleva müüri likvideerimisel rajada Magasini tn 29 ja Magasini tn 31 kinnistu ühise piiri ulatuses piirdeaed, mis on analoogse kujundusega Magasini tn 29 kinnistu piiril oleva piirdeaia (seletuskiri punkt 6.3).

Projektijuht

Annely Jürimets