

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID ....</b>	<b>4</b>
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	4
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>5</b>
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 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	7
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	7
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus .....	7
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	8
<b>4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>8</b>
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	8
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	9
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	10
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	14
4.3.3 Sidevarustus .....	15
4.3.4 Soojusvarustus.....	16
4.3.5 Jahutusvarustus .....	17
4.3.6 Gaasivarustus .....	17
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>17</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	17
5.1.1 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused .....	18
5.2 Planeeritud kitsendused .....	18
5.2.1 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus .....	18
5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	18
<b>6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS .....</b>	<b>19</b>
6.1 Täiendavate uuringute vajadus .....	19
6.2 Täiendavate kooskõlastuste vajadus .....	20
6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	20

6.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....	21
6.5	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded .....	21
6.6	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	22
6.6.1	Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded .....	22
6.6.2	Liikluskorralduse alased nõuded.....	23
6.6.3	Keskkonnaalased nõuded.....	23
6.6.4	Tuleohutusnõuded .....	25
6.6.5	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	25
6.6.6	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...26	
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>28</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	28
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele .....	29
7.3	Vastavus Tallinna üldplaneeringule .....	29
7.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	30
7.5	Vastavus lähtedokumenditele.....	31
7.5.1	Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ .....	31
7.5.2	Eesti Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ .....	31
7.5.3	Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standard 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ .....	32
7.5.4	Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ .....	32
7.5.5	Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ .....	32
7.5.6	Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .....	32
7.5.7	Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ .....	33
7.5.8	Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“ .....	33
7.5.9	Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitusel .....	33
7.5.10	Looduskaitse seadus .....	34
7.5.11	Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrusega nr 3 kinnitatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ .....	34
7.5.12	Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ ...	34
7.5.13	Radooniohtlikkuse hinnangus antud soovitusel.....	34
7.5.14	Haljastuse hinnangus antud soovitusel .....	34
7.5.15	Muinsuskaitse eritingimused.....	36
7.6	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga .....	38
7.7	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine .....	38
7.7.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	38
7.7.2	Muudatused peale avalikku väljapanekut .....	39

## II JOONISED

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

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas Pirita tee ääres, Lauluväljaku ja Orlovi lossi vahelisel alal.

Maa-ala suurus on 0,40 ha.

## 2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

### 2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeringuala asub Keslinna linnaosas ning on Tallinna üldplaneeringu järgselt ühiskondlike ja puhkeehitiste ala juhtotstarbega. Ala on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Pirita tee 26e kinnistul asub restoran Tuljak, mida külastatakse peamiselt ühistranspordi või taksoga. Tuljaku kõrval olev parkla leiab vähest kasutust.

Tallinna üldplaneeringu koostamise ajal lähtuti piirkonnas olemasolevast olukorrast – alal paiknevad Lillepaviljon, Tallinna Lauluväljak ja Eesti Näituste messikeskus, mida kõiki võib pidada vaba aja veetmisega seonduvateks asutusteks. Praeguseks on võrreldes Tallinna üldplaneeringu kehtestamise ajaga piirkonna linnaehituslik situatsioon muutunud ning see on edasises arengus – lähialadele on planeeritud ja ehitatud korterelamuid ning äri- ja ühiskondlikke hooneid.

Lähtudes planeeritud ala kontaktvööndist ja muinsuskaitse eritingimustest, millest tulenevalt peab säilitama planeeringualal asuvad olulised maastikujunduselemendid (Pirita tee poolne betoonpiire ja "tunnel" selle sees, terrazzo sillutis eesaias, kaminat aed koos paekivist müüridega kolmes küljes, välikaminad ja nende ees olevad varjualused ja betoonbassein) nii nagu need praegu on, siis kavandatud tegevus, olemasoleva parkimisala asemele olemasoleva restorani kõrvale 6-korruselise ärihoone planeerimine ei ole vastuolus olemasoleva situatsiooni ja menetluses olevate ja kehtestatud planeeringute alusel lubatava tegevusega.

### 2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil määrata ehitusõigus Pirita tee 26e kinnistule endise kohviku Tuljak hoonele kuni kuue maapealse ja ühe maa-aluse korrusega juurdeehitise rajamiseks, endise kohviku Tuljak hoone restaureerimiseks ning jätkuvalt riigi omandis olevast maast transpordimaa krundi moodustamiseks ja kasutamise tingimuste määramiseks.

Võrreldes algatamisotsusega on detailplaneeringu koostamise eesmärk täpsustunud, sest osa kavandatud tegevustest on juba ellu viidud. Kohvik Tuljak hoone on restaureeritud ja jätkuvalt riigi omandis olevast maast on maareformi käigus moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt. Täpsustatud on ka kavandatud hoonestuse arhitektuurset

lahendust: juurdeehitise ühendamiseks olemasoleva restoranihoonega võib rajada galerii ja Pirita tee 26a detailplaneeringus kavandatud hoonega ühendamiseks maa-aluse tunneli.

#### Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Planeerida juurdeehitis nii, et olemasolev hoone jääks vaadeldavaks Pirita teelt, säiliks võimalikult palju kõrghaljastust ja kavandatav juurdeehitis vähendaks Pirita tee 26f krundil ja Pirita tee 26 krundil olevate hoonete domineerivat mõju tänavafrendis.
- Kavandada täiendav juurdepääsutee, mis ühendab Pirita tee Maarjamäe tänavaga ja tänava äärde ühtlase laiussega kõnnitee.
- Näha ette võimalus ühendada Pirita tee 26a ja Pirita tee 26e hooned maa-aluse korruse tasandil.

## **3 PLANEERINGUS KAVANDATU**

### **3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus**

Pirita tee 26e ärimaa kinnistu on jagatud kaheks: ärimaa sihtotstarbega krundiks (pos 1) ning transpordimaa sihtotstarbega krundiks (pos 3). Kolmas planeeringualale jääv krunt on maareformi käigus moodustatud Pirita tee T9 sihtotstarbega maa (pos 2), mille omandi ulatus on selgitamisel. Planeeringus on krundile pos 2 määratud transpordimaa sihtotstarve.

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

Endine kohvik Tuljak restaureeriti oma ajaloolises suuruses ja varem lammutatud hooneosad taastati 2015. aastal. Pärast restaureerimist avati endine kohvik restoran Tuljak nime all 2015.aasta suvel.

Uue hoonestuse kavandamise aluseks on muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks ja endise kohviku Tuljak juurdeehitise projekteerimiseks (LISA 4.2), mille on koostanud arhitektuuripärandi spetsialisti Maris Mändel. Muinsuskaitse eritingimuste alusel koostas hoone arhitekturse visiooni Salto AB OÜ.

Uus hoonemaht on kavandatud ajaloolisest kohvikuhoonest tahapoole, et see mõjuks visuaalselt eraldiseisva hoonena ning ei hakkaks varjama Tuljakut. Hoone kõrguse kavandamisel on arvestatud, et see ei tohi ületada Maarjamäe paekalda absoluutkõrgust.

Hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist ning naabruses paiknevate hoonete asetsemisest – Pirita tee 28 pool on hoonestusala kavandatud krundipiiriga paralleelne. Krundi lõunaosas järgib hoonestusala Tuljaku hoone seinu, lääneosas säilitatava III väärtusklassi puu võra.

Maa-aluse hoonestusala piir kattub maapealse hoonestusala piiriga, välja arvatud loodepoolses küljes, kus maa-aluse hoonestusala piir on kuni olemasoleva paekivimüürini.

Juurdeehitis on kavandatud ärihooneks (nt hotell). Juurdeehituse 1.korrus on kavandatud tänavaruumi avanevana, seal asub sissepääs, fuajee ning tehno- ja abiruumid. Kavandatud hoone tagasiaste 1.korruse osas ajaloolisest kivimüürist loob hoone

vahetusse lähedusse privaatse aia. Krundi pos 3 poolses küljes tagab hoone tagasiaste jalakäijate juurdepääsu Tuljaku hoovi. Maa-aluselt korruselt pääseb Tuljaku maa-alusesse parklasse ja restoranalale. Juurdepääs parklasse on lahendatud autoliftiga.

Planeeritud hoonemaht lõpetab pargi lõunaküljel linnaparki ümbritseva perimetraalse hoonefrondi. Pirita tee 26e planeeritud 6-korruselise hooneosa absoluutkõrgus ühtib pargi põhjaküljele planeeritava hooneosa absoluutkõrgusega. Seega piirab parki põhja- ja lõunaküljelt kuni 6-korruseline hoonestus, lääneküljelt dominandina 11-korruseline hoonestus ja idaküljel puiestee ja selle taha planeeritud 4-korruseline hoonestus.

### 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

<b>Pos 1</b>	Pirita tee 26e
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2*
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1140 m <sup>2</sup> (maapealne)* 1350 m <sup>2</sup> (maa-alune)*
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	23 m (abs 33.60)

\*kaasa arvatud olemasolev Tuljaku hoone, vt DP-2 Põhijoonis

Krundile on kavandatud kuni 6-korruseline (ärihoone) juurdeehitis olemasolevale restoran Tuljak hoonele. Hoonetel on ühine maa-alune korrus, maa pealt on hooneosas võimalik ühendada 1. korruse tasandil klaasgaleriiga. Perspektiivselt on maa-aluse tunneliga võimalik ühendada hoone Pirita tee 26a krundile kavandatud hoonega.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 0,8.

<b>Pos 2</b>	Pirita tee T9
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%

Krunt on moodustatud maareformi käigus ning selle omandi ulatus on selgitamisel.. Krundile on kavandatud liiklusala, mis ühendab perspektiivselt Pirita teed ja Maarjamäe tänavat. Tallinna linn taotleb krundi munitsipaalomandisse.

<b>Pos 3</b>	aadressiettepanek
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%

Krundile on kavandatud liiklusala, mis ühendab perspektiivselt Pirita teed ja Maarjamäe tänavat. Krunt antakse tasuta üle Tallinna linnale.

### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi pos 1 keskmine absoluutkõrgus jääb vahemikku 4,77 – 10,90 m. Maapind on madalaim Pirita tee 26a krundi pool, krundi läbib Pirita tee 26a krundipiiriga paralleelne nõlv. Juurdeehitis on planeeritud krundi kirdepoolses nurgas asuva parkimisplatsi kohale, kus maapind on tasasem. Maapinna reljeefi krundi läänepoolses osas ei ole ette nähtud muuta. Olemasoleva maapinna kõrgus maapealse hoonestusala piires on 10,6 m.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonest eemale sademevee-kanalisatsiooni. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on kajastatud punktis 6.6.3 *Keskkonnavalased nõuded*.

### 3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeritud ala kohta on koostatud EMÜ Metsanduse- ja maaehitusinstituudi teadur Heldur Sanderi poolt haljastuse hinnang (*LISA 4.1*).

Krunt on varasemalt heakorrastatud ning haljastatud vastavalt pargi ajaloolisele kujunemisele. Tuljaku esine on projekteeritud lagedana, kuid see on praeguseks muutunud, sest krundil kasvavad puud on jäetud aastakümneteks hooldamata. See ei vasta arhitekti visioonile, milles oli hoonete esisele alale ette nähtud madalhaljastus ilupõõsaste ja madalate okaspuude ja lillepeenardega. Uut haljastust planeeringus kavandatud ei ole. Juhul, kui on vajadus maastikukujundusega seotud töid läbi viia (nt asendusistutuseks sobiva lahenduse välja töötamine), tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt, tase 7 kutsetunnistust omav spetsialist. Nõudeid haljastusele on täpsemalt kirjeldatud peatükis 6.5. *Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded*.

Haljastuslik väärtusklass on krundil kasvavatel puudel ja põõsastel hinnatud põhiliselt väärtusklassidele III ja V, sest need on vanuse ja liigi tõttu keskmise või vähese väärtusega. Planeeringus on ette nähtud likvideerida kaks III väärtusklassi puud. Kuna olemasolevale hoonetele rajatakse juurdeehitis, siis likvideeritakse olemasolevalt asfaltplatsilt üks pärn ja üks elupuu.

Krundi pos 1 haljastuse osakaal on 40%.

#### 3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

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

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Pos nr	Jrk nr	Likvideeritava puu nr	Puu liik	k1	D (cm)	Väärtusklass	k2	Haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	2	Harilik kuusk	2,5	19	III	1	22	hoonestusala
	2	3	Harilik kuusk	2	50	III	1	50	

**KOKKU: 72**

Kokku likvideeritakse kaks III väärtusklassi kuuluvat puud. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 72.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa väljaandmist. Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, tuleb teha Kesklinna Linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti määratud kohta.

### 3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Jäätmete kogumisel ja hoidmisel nende tekkekohas paigutatakse jäätmed liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed kogutakse kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Jäätmete kogumine on kavandatud hoonesse, võimalik asukoht on märgitud joonisel *DP-2 Põhijoonis*. Jäätmeruumi täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojekti, arvestades, et prügiautole peab olema juurdepääs tagatud.

## 4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tänavate ja tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringu (DP028120) lahendusega.

### 4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Pirita tee 26e kinnistut läbivale juurdepääsutee tarbeks on moodustatud eraldi transpordimaa krunt pos 3, mis on määratud avalikult kasutatavaks. Juurdepääsutee on ette nähtud rekonstrueerida ja tee äärde on planeeritud ühtlase laiusega kõnnitee.



Reformimata maaüksus Pirita tee T9 transpordimaa sihtotstarbega kinnistu on määratud krundiks pos 2, mis on samuti ette nähtud avalikult kasutatavaks.

Jalakäijatel on võimalik restorani Tuljak pääseda mööda Pirita tee 26a krundil asuvat kõnniteed, millele on varasemalt seatud servituut ning planeeritud hoone konsoolse osa alt Tuljaku hoovi kaudu.

Planeeritud krunt pos 1 on poolavalik ala, millele on juurdepääs piiratud ajal.

## 4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Olemasolev juurdepääs Pirita tee 26e krundile on Pirita teelt läbi Pirita tee 26a erakinnistu ja planeeritud krundi pos 2. Planeeritud juurdepääs on läbi krundi pos 2 ja pos 3, mis teenindab lisaks Pirita tee 26e kinnistule ka olemasolevat Eesti Näituste messikeskuse territooriumit. Planeeringus on kavandatud nimetatud juurdepääs säilitada. Krundid pos 2 ja 3 on planeeringus määratud avalikult kasutatavaks. Sõidutee kõrvale on kavandatud ühtlase laiusuga kõnnitee.

Seni, kuni Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringus (DP028120) kavandatud tänavavõrgustikku pole realiseeritud, säilib krundidel pos 2 ja pos 3 olemasolev liikluskorraldus – kahe-suunaline liiklus. Detailplaneeringus DP028120 kavandatud tänavavõrgustiku realiseerimisel muutub liiklus krundidel pos 2 ja 3 ühesuunaliseks suunaga Pirita tee poole. Mõlema liikluskorralduse puhul tagatakse ühtlane kõnnitee laius.

Jalakäijad pääsevad restorani Tuljak läbi Pirita tee 26a kinnistu kulgevate jalgteed, millele on seatud servituut. Samuti on kergliiklejate ligipääs restorani Tuljak tagatud planeeritud hoone konsoolse osa alt, vt *DP-2 Põhijoonis*.

Pirita teel on ühistransport korraldatud linnaliinibusside kui ka lähiliinidega Viimsi valda. Planeeringualast paarisaja meetri kaugusel paikneb Lillepaviljoni peatus. Parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimisala ning sissesõidud on kavandatud võimalikult ökonoomselt eesmärgiga säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

Ehitusprojekti koostamise ajal peab parkimiskohtade arv vastama hetkel kehtivale normatiivile ja põhimõtetele. Hoonesisene parkimiskorraldus täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt kehtivale normile ja põhimõtetele.

### Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	äri	2690 / 100	27	17
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>27</b>	<b>17</b>

Parkimiskohtade vajadus on välja arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritud ala asub kesklinnas, kus norm märgib maksimaalset võimalikku kavandatud parkimiskohtade arvu.

Tuljaku hoone on mälestis. Parkimiskohtade arvu norme ei rakendata riikliku mälestise kaitsevööndis, mistõttu on võimalik ka parkimiskohti mitte realiseerida. Krundile on kavandatud 17 parkimiskohta krundi pos 1 maa-alusele korrusele, mis on mõeldud töötajatele ja küllastajatele (lisaks invaparkimiskohad).

Pirita tee poole pole võimalik parkimiskohti rajada seoses muinsuskaitsete piirangutega seoses endise Pirita sovhoosi näidisaiaga ning seepärast tuleb küllastajatel kasutada

ümbruskonnas olevaid parkimisvõimalusi (nt Lauluväljaku esine avalik parkla, Pirita tee 26a tasuline eraparkla) või kasutada ühistransporti/taksoteenust. Arvestades hoone asukohta, seniseid külastajate liikumisviise (ühistransport, taksod), olemasolevaid ühistranspordiühendusi ning piirkonnas olevaid parkimisvõimalusi, on kavandatud parkimiskohtade arv piisav hoone teenindamiseks.

Teenindavale transpordile on kavandatud üks peatumiskoht planeeritud hoone ees, vt *DP-2 Põhijoonis*. Takso- ja kulleriteenusel on võimalik peatuda Pirita tee 26a kinnistule kavandatavas parklas (vt maaomaniku kinnitust *LISA 2.2*).

#### Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne laadimistaristu arv	Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil
1	äri	17 / 5	3	3
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>3</b>	<b>3</b>

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup>. Elektriautode laadimistaristu rajamisel võivad laadimispunktid paikneda ka iga kahe parkimiskoha kohta, kui üks laadimispunkt võimaldab korraga kahe auto laadimist. Laadimispunktide valmidus rajatakse normatiivsetele parkimiskohtadele. Elektriauto laadimistaristu rajamise vajadus täpsustatakse ehitusprojekti arvestades Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup>.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 soovitusi. Jalgrataste hoiuruum kavandatakse hoonesse. Restorani külastajatele on jalgrataste parkimiskohad ette nähtud restoraniesisele alale, täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

#### Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	äri	2690 / 100	27	10
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>27</b>	<b>10</b>

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Rattaparklate rajamisvõimalused, asukoht ja arv täpsustatakse ehitusprojekti.

### 4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Säilitatavad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on kajastatud joonisel *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkudest põhjustatud kitsendused on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis* ja *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.6 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

### 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 07.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused PR/2138386-4.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike, seal hulgas sademeveekanaliseerimise, rekonstrueerimise ja ehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu alusel. Vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele lähevad valmis ehitatud ühisveevärgi- kanalisatsioonitorustikud kuni liitumispunktini vee-ettevõtja omandisse.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti standard 843:2016 Linnatänavad
- ASTV juhendid (<https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>)
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023 – 2034 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/429062023035>)
- Tallinn 2035 Arengustrateegia. Tehnovõrgud

#### Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Krunti pos 1 ja pos 3 läbib olemasolev DN100 ühisveevärgi torustik millest praegu on võetud veeühendus Pirita tee 26e hoonele. Edasi läheb olemasolev veetoru Pirita teele T9 ja Maarjamäele.

Pirita teel paikneb DN250 ühisveevärgi torustik.

Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 400 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

##### Planeeritud veevarustus

Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud veetoru de110 Pirita tee DN250 veetorustikust kuni krundi pos 1 piirini ja kuni tänava maa-ala piirini. Perspektiivis ühendatakse tänavale planeeritud veetoru de110 Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjamäe tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringus planeeritud veetoruga (DP028120).

Mittevajalikud olemasolevad veetoru ühendused naaberkinnistule likvideeritakse tänava maa-ala mahus.

Pirita tee 26e olemasoleva hoone de50 veeühendus likvideeritakse. Olemasoleva ja planeeritud hoone veevarustus tagatakse tänava maa-alale planeeritud liitumispunktist.

Liitumispunkt ühisveevarustusega on planeeritud kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist väljapoole. Veevarustuse liitumispunktide asukoht on tähistatud joonisel *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*.

Planeeritud hoone alla jääv ühisveetorustik DN100 likvideeritakse (või tõstetakse vajadusel ümber).

Hoone alla jääva veetoru ringitõstmise vajadus selgitada välja ehitusprojektis. Kui veetoru on vajalik säilitada, siis paigaldatakse uus veetoru Pirita tee 28 kinnistule (kinnistuomaniku nõusolekul) ja ühendatakse olemasoleva veetoriga.

Olemasolevad harutorud 2xde110 alates magistraalitorust Pirita teel kuni kinnistuni Pirita tee 26a (ehitusluba nr 1812271-11768) likvideeritakse.

Planeeringuala majandus-joogivee arvutusvooluhulk on 1,4 l/s; 6 m<sup>3</sup>/d ning täpsustub ehitusprojektis.

Kinnistuisene veevarustuse välisvõrgu lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Kasutusest väljajäävad veetorud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

## **Tuletõrjveevarustus**

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tulekustutusvesi võetakse olemasolevast veevõtukohest nr 6414 Pirita tee T1 kinnistul ja planeeritud veevõtukohtadest.

Sisemine tulekustutusvee vajadus tagatakse krundisiseste mahutite baasil. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

## **Kanaliseatsioon**

### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on Pirita teel olev DN1000 kollektor. Reovee ühiskanalisatsiooni torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Olemasolev sademevee kanalisatsioonitorustik on Pirita teel Pirita tee 26a kinnistut läbiv de315/400 sademeveetorustik.

### Planeeritud reoveekanaliseatsioon

Eelvooluks on Pirita teel paiknev (Pirita tee 26a kinnistut läbiv) reovee kanalisatsioonitoru DN1000.

Tänava maa-alale planeeritakse uus reovee kanalisatsioonitoru eelvoolust kuni Pos 1 kinnistu piirini. Olemasolev kanalisatsioonitoru selle lõigu ulatuses likvideeritakse. Kõik olemasolevad töötavad reoveekanaliseatsioonitorud ühendatakse planeeritud reoveetoriga.

Kinnistu Pirita tee 26e liitumispunktiks on planeeritud kaks vaatluskaevu kuni 1 m kinnistu piirist. Kanalisatsiooni liitumispunktide asukoht on näidatud tehnovõrkude plaanil.

Kanaliseatsiooni liitumispunktide asukoht on näidatud joonisel *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*.

Planeeringuala reovee äravool on 3,2 l/s; 6 m<sup>3</sup>/d ning täpsustub ehitusprojekti.

Krundisene reoveekanaliseerimise lahendus töötatakse välja ehitusprojekti.

#### Planeeritud sademeveekanaliseerimine

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

Sademevesi käideldakse maksimaalselt igal kinnistul eraldi. Planeeringualal sadevee käitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, imbväljak, imbkaev, immutusplokid, vihmapeenar, rakendatakse sademevee kogumist, keskendamist ja taaskasutamist.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” (Lisa 1 “Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Pirita tee T9 (krunt pos 2) ja krunt pos 3 tee on oma loomuliku kaldega Pirita tee poole, seega sademevesi on ette nähtud suunata pinnapealselt Pirita tee ääres olevasse sademeveekanaliseerimise läbi olemasoleva restkaevu.

Tänavamaale on planeeritud uus sademevee kanalisatsioonitoru eelvoolust kuni krundi pos 1 piirini. Olemasolev sademevee kanalisatsioonitoru eelpool nimetatud lõigus likvideeritakse. Kõik olemasolevad töötavad sademeveetorud ühendatakse planeeritava toruga.

Eelvooluks on Pirita tee T1 haljasribal paiknev sademevee kanalisatsioonitoru De315.

Sademevee arvutusel on kasutatud korduvusperioodi 5 a. 5 min, arvutuslik intensiivsus 377,1 l/s /ha.

Arvutuslik sademevee vooluhulk kinnistult pos 1 q=68.2 l/s.

#### Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss

Pos nr	Planeeritud kõvakattega pindala, m <sup>2</sup>		Muru m <sup>2</sup>	EVS 848:2021, korduvus 5a, 5 min, arvutuslik intensiivsus q=377.1 L/(sek*ha)					
	Katus	Kivi-sillutis ja puitkate		Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kivi-sillutis, vooluhulk l/s	muru, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	Lubatud vooluhulk l/s	Vajalik keskendamisemaht m <sup>3</sup>
1	982	752	1500	37	19.8	11.3	68.1	10	23
Kokku	982	752	1500				68		23

Krundi pos 1 sademevesi kivisillutiselt ja puitkatetelt hajutada ja immutada kinnistul haljasalal.

Sademevesi hoone katuselt, mida ei ole võimalik oma kinnistul immutada, on ette nähtud suunata olemasolevasse kinnistusesesse sademevee kanalisatsioonitorusse ja keskendada. Sademevee ühiskanalisatsiooni juhitud sademevee vooluhulk pos 1 on max 10 l/s.

Pirita tee T9 tee maa-alalt on arvutuslik sademevee vooluhulk krundilt pos 2  $q=4.7$  l/s ning krundilt pos 3  $q=8.2$  l/s.

Pirita teele T9 sademevee kanalisatsioonitorusse De200 juhitud sademevesi naaberplaneeringualalt (DP028120) keskendada naaberplaneeringu piires arvestades eelvoolu torustike läbimõõtudega.

### **Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht detailplaneeringu alas**

#### *Veevarustus*

PE plasttoru De110 PN10 153 m

#### *Reoveekanaliseatsioon*

PVC või PP plasttoru De200 SN8 70 m

#### *Sademevee kanalisatsioon*

PP või PE plasttorud De200 SN8 15 m

### **Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht väljaspool detailplaneeringu ala**

#### *Veevarustus*

PE plasttoru De110 PN10 72 m

#### *Reoveekanaliseatsioon*

PVC või PP plasttoru De200 SN8 5 m

#### *Sademevee kanalisatsioon*

PP või PE plasttorud De200 SN8 15 m

## **4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 01.09.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 381513.

### **Elektrikoormuste tabel**

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone	210 /2x200	Liitumiskilp krundi piiril

Planeeritud ala elektrivarustus on ette nähtud alajaama nr 1308 olemasoleva 0,4 kV kaablivõrgu baasil. Krundi piiril asuva jaotuskilbi 44055 JK kõrvale paigaldatakse kaks liitumiskilpi peakaitsmetega 3x200 A ja kahetariifse arvestisüsteemiga.

Tarbija madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Päikesepaneelide rajamiseks sobib kõige paremini hoone katuse lõunapoolne külg, mida ei varjuta kõrghaljastus. Tiheasustusalal on võimalik paneele integreerida nii hoonestusega kui ka paigaldada eraldi seisvana. Mõlema lahenduse puhul on oluline, et paneelid sobiksid visuaalselt linnaruumi.

### **Tänavavalgustus**

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

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Kõik tänavavalgustid peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.

Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva toitevõrgu baasil.

### **Tänavavalgustuse kaabelliinide ehituse maht**

#### Krunt pos 2

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus ca 20 m

#### Krunt pos 3

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus ca 50 m

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojekti.

## **4.3.3 Sidevarustus**

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 08.07.2021 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35334014.

Planeeritud hoone sidevarustus on ette nähtud uue sidesisestuse baasil sidekaevust nr 9047. Planeeritud hoonestuse alla jäävad sidekaevud nr 9051 ja nr 9052 ning kaablikanaliseerimine on ette nähtud likvideerida. Siderajatiste ümberpaigaldamine peab toimuma selliselt, et tagada Telia Eesti AS töös olevate ühenduste toimimise ehitustööde käigus.

Planeeritud sidekanaliseerimine on ette nähtud ehitada plasttorudest. Sidekanaliseerimise hargnemistel on ette nähtud kasutada raudbetoonist sidekaevusid. Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Vastavalt tehnilistele tingimustele Telia Eesti AS liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse § 15 alusel.

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

#### **4.3.4 Soojusvarustus**

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinn 12.10.2023 tehnilised tingimused nr 23TT-08817.

Planeeritud hoonet on võimalik kütta lokaalselt elektri, õhk-vesi soojuspumba, maakütte, päikesepaneelide või maagaasi abil.

Soojusvarustuse lõplik lahendus ja kütteliigi valik selgub peale projekteeritavate hoonete soojakoormuste täpsustamist järgnevates projekteerimisstaadiumites, vastavalt sel hetkel kehtivatele energiatõhususnõuetele. Soojusvarustuse lahendamisel tuleb lähtuda Euroopa Liidu direktiividest, riigi energiakasutuse strateegiast ja Tallinn 2035 arengustrateegiast.

##### **Soojusvarustus taastuenergia allikate baasil**

Järjest rohkem kasutatakse hoonete soojusvarustuseks kütusevabadest taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat. Üheks levinumaks praktikaks on maasoojuspumpade kasutamine. Eelistatud on soojuspuuraugu rajamine. Võimalik on ka suletud kontuuri paigaldamine puuritud vaivundamentidesse. Puurimissügavus otsustatakse peamiselt soojuskoormuse järgi, puurida võib kuni 50 m sügavusele. Sõltuvalt soojuskoormusest ja lubatud puurimissügavusest arvutatakse vajalik puuarukude arv.

##### **Kaugküte**

Planeeritud ala ei jää Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ LISA 2 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid“ kohasesse kaugkütte piirkonda.

Käesoleval ajal puudub Pirita tee 26e kinnistu vahetus läheduses ASile Utilitas Tallinn kuuluv kaugküttevõrk.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud koostatava projektiga „Lauluväljak-Pirita kaugküttetorustik“ (HeatConsult OÜ töö nr 23048).

HeatConsult OÜ projektis on kavandatud Pirita tee 26e olemasoleva hoone liitumine, liitumispunkt asub Pirita tee 28 kinnistul. Lisaks on detailplaneeringus ette nähtud soojustorustik uuele hoonele.



### 4.3.5 Jahutusvarustus

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

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

#### Kaugjahutus

Piirkonnas puudub kaugjahutuse võrk. Ehitusprojekti koostamisel tuleb teha koostööd ASiga Utilitas Tallinn, et välja selgitada, kas antud ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus olemas. Kui ilmneb, et on võimalik liituda kaugjahutuse võrguga, siis tuleb võrguvaldajalt tellida tehnilised tingimused.

### 4.3.6 Gaasivarustus

Lahendus on koostatud vastavalt AS Gaasivõrk 26.11.2021 tehnilistele tingimustele nr 3-5/394-21.

Olemasoleva hoone gaasivarustuse lahendus jääb muutmata. Planeeritud hoonele on kavandatud kaks gaasivarustuse liitumise varianti. Täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel.

#### Variant nr 1

Uus hooneosa on planeeritud liita AS-le Gaasivõrk kuuluva B-kategooria PE De 200x18 mm gaasitorustikuga, mis paikneb Pirita tee 26f kinnistul (gaasitorustiku nimetus: Pirita B3, EHR kood: 220591696; MOP 3,0 bar). Krundile on planeeritud B-kategooria tarnetoru liitumispunktiga Pirita tee 28 kinnistu piiril. Pirita tee 28/1 tarnetoru on ette nähtud ümber ühendada uue toruga.

#### Variant nr 2

Juhul, kui Pirita tee 28 ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringus (DP028120) kavandatud krundid on moodustatud ning tehnovõrgud välja ehitatud enne Pirita tee 26e krundi detailplaneeringu realiseerimist, on uus hooneosa planeeritud liita perspektiivse A-kategooria gaasitorustikuga (vastavalt DP028120 kavandatud tehnovõrkude lahendusele). Krundile on planeeritud A-kategooria tarnetoru liitumispunktiga Pirita tee 26e kinnistu piiril.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

- Planeeringualal asub Kultuuriministri 13.05.1997 määrusega nr 25 kultuurimälestiseks tunnistatud restoran Tuljak hoone, mille kaitsevöönd kehtib Pirita tee 26e (krunt pos 1 ja pos 3), Pirita tee 26a ja Pirita tee T9 (krunt pos 2) kinnistute ulatuses.

- Planeeritud alale ulatub ranna- või kalda piiranguvöönd (Looduskaitseseadus, § 34-37, 41), mille ulatus on 200 m vee piirist.

### **5.1.1 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused**

#### **Pirita tee 26e kinnistu**

- Kinnistusraamatusse kantud märkus muinsuskaitseseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Tallinna linn. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 13.05.1997 määrus nr 25 "Kultuurimälestiseks tunnistamine".
- Juurdepääsuservituut kinnistul nr 347201 (Pirita tee 26a) kinnistu nr 3207601 (Pirita tee 26e) igakordse omaniku kasuks.
- Kinnistusraamatusse kantud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks.

## **5.2 Planeeritud kitsendused**

### **5.2.1 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus**

Juurdepääsuservituutide planeerimise vajadus puudub:

- Pirita tee 26e krundist moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3 määratakse avalikult kasutatavaks ja antakse üle Tallinna linnale.
- Pirita tee T9 krunt (pos 2) krunti taotleb Tallinna linn munitsipaalomandisse pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### **5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks. Planeeritud kitsendused on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis ja DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*.

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

#### **Krunt pos 1**

- Elektri liitumiskilbi ehitamiseks ja kasutamiseks, kaitsevööndi ulatuses 2 m kilbist.
- Gaasitorustiku (variant 1) ehitamiseks ja kasutamiseks, 1 m toru välimisest mõõtmest.
- Krundile ulatuva tänavavalgustuse kaablikoridor kaitsevööndi ulatuses.

### **Krunt pos 2**

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks torude teljest 2 m mõlemale poole.

### **Krunt pos 3**

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks torude teljest 2 m mõlemale poole.
- Sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks koridori laiusega 2 m.
- Gaasitorustiku (variant 2) ehitamiseks ja kasutamiseks toru teljest 2 m mõlemale poole.

### **Pirita tee 26a kinnistu**

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks torude teljest 2 m mõlemale poole.
- Kinnistule ulatuva tänavavalgustuse kaablikoridor kaitsevööndi ulatuses.

### **Pirita tee 28 kinnistu**

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks torude teljest 2 m mõlemale poole.
- Gaasitorustiku (variant 2) ehitamiseks ja kasutamiseks koridori laiusega 2 m.
- Kaugküttetorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks koridori laiusega 2 m.

### **Pirita tee 28a kinnistu**

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks torude teljest 2 m mõlemale poole.

### **Pirita tee T1 kinnistu**

- Veetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks koridori laiusega 4 m.

## **6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS**

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

### **6.1 Täiendavate uuringute vajadus**

- Sademevee immutamiseks teostada hüdrogeoloogiline uuring (põhjavee taseme ja pinnaste filtratsioonivõimete määramine).

## 6.2 Täiendavate kooskõlastuste vajadus

- Projekteerimisse tuleb kaasata muinsuskaitse tegevusluba omav projekteerimisfirma või arhitekt ning juurdeehitise ja olemasoleva hoone restaureerimise projekt kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnas ning Muinsuskaitseametis.
- Planeeringuala teede, parklate ja hoone ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga.

## 6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Juurdeehitise projekteerimisel tuleb lähtuda muinsuskaitse eritingimustest. Hoone ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Katusekalle: lamekatus 0° – 10°
- Katusematerjal: ühetooniline katusekattematerjal
- Vältida imiteerivaid materjale, esmajoones plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga, sh 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga.
- Kasutada eelkõige kvaliteetseid materjale, nt betoon, klaas, teras, puit jms. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud. Vältida imiteerivaid materjale.
- Kasutatavad materjalid peavad sobima naaberhoonetega ja olema kesklinnale sobivad ning väärikad.
- Planeeritud juurdeehitise arhitektuurne lahendus peab olema võimalikult minimalistlikult modernne, kerge ja läbipaistev, soovitatav on kasutada klaasfassaade.
- Hoonestuses tuleb kasutada selliseid lahendusi, mis ei põhjustaks lindude kokkupõrkeid hoonega.
- Kui uue ja vana hooneosa vahele kavandatakse ühendav galerii (juurdeehitatava hoone osa), võib see ulatuda üksnes olemasoleva hoone karniisi alumise servani. Galerii on soovitatav planeerida vana hooneosa kahe ploki liitumiskohal oleva tagasiastega sissekäigu kohale.
- - Olemasoleva restaureeritud hoone karniisi ülemise serva kõrgus mõõta juurdeehitise ehitusprojekti koostamise käigus kohapeal üle.
- Maa-alune tunnel ei tohi jääda maa pealt nähtavaks ega hakata konkureerima ajaloolise kohvikuhoone sissepääsutunneliga. Tunneli kavandamisel tuleb säilitada ajalooline veesilm kaminaste aias (mitte ainult kujundus, vaid ka originaalmaterjal). Mälestise külge tunneli rajamise võimalikkus selgub pärast muinsuskaitse tegevusloaga inseneri ekspertiisi.
- Kavandatava juurdeehitise kõrgus ei tohi ületada detailplaneeringu menetluses varasemalt kokkulepitud kõrgusmärki (abs h=33,6 m, suhteline kõrgus maapinnast kuni 23 m). Maksimaalse kõrguse sisse peavad mahtuma kõik hoonega seotud osad nagu liftišaht, katusele pääsud, piirded, ventilatsiooniseadmed ja torud, päikesepaneelid jne. Maksimaalse kõrguse piirist kõrgemale võib ulatuda ainult piksevarras.

- Kavandatav juurdeehitus ei tohi kahjustada kaitsealust Tuljaku restoranihoonet ja peab seisma sellest selgelt lahus. Võimalik on hoonete ühendamine tagasihoidliku klaasgaleriiga I korruse tasapinnalt võimalikult idapoolses küljes. Eelistatult võiks ühendus kahe hoone vahel olla keldrikorruse tasandil.
- Kinnistu paikneb lindude rände seisukohast kõrgendatud ohuga asukohas, kus on suur kokkupõrkeoht klaaspindadega. Vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.

## 6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Säilitada planeeringualal asuvad olulised maastikujunduselemendid (Pirita tee poolne betoonpiire ja "tunnel" selle sees, terrazzo sillutis eesaias, kaminat aed koos paekivist müüridega kolmes küljes, välikaminad ja nende ees olevad varjualused, betoonbassein) nii nagu need praegu on.
- Planeeritud hoonele päikesepaneelide paigaldamiseks tellida ehitusprojekti staadiumis võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

## 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Kui ehitusprojekti selgub uue haljastuse kavandamise vajadus, tuleb ehitusprojektile lisada haljastusprojekt, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga. Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Lillepaviljoni kui kultuurimälestise väliala ajaloolisest kujundusest ning kõrvalkinnistute haljastuse lahendusest. Kaasata hooviala projekteerimistöödesse volitatud maastikuarhitekt, tase 7 kutsetunnistust omav spetsialist.
- Uues haljastuse projektis peaks esikohal olema nende hoonete ees madal haljastus õitsvate põõsastega (forsüütiad, kukerpuud, enelad, sirelid), eesmärgiks võiks seada võimalikult pikema õitsemisperioodi. Ühtlasi tuleb võimaluse korral säilitada siin kasvavad üksikud puud, seega ei peaks hoonete esine olema päris lage. Haljastusprojekt kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.
- Kõikidesse maastikukujundusega seotud töödesse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt, tase 7 kutsetunnistust omav spetsialist.
- Projektis esitada ehitustöödega seotud kõrghaljastuse kaitsemeetmed (juurestik, tüvi, võra), sealhulgas näha vastavalt algatamise korraldusele ette meetmed dendroloogilises hinnangus numbriga 22 tähistatud puude rühma ehitusaegseks kaitsmiseks (vastavalt Eesti standardile EVS 939-3:2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse").
- Olemasolevaid puid-põõsaid tuleb hooldada ja pügada. Jälgida alal kasvavate vahtrate ja hobukastanite puutüvesid ja oksid seente viljakehade osas ning puude tormikindlust.
- Puude raie ja hoolduslõikus võib toimuda vaid Tallinna Keskkonnaameti väljastatud loa alusel.
- Enne heakorra- või ehitustööd tuleb koostöös puuhoolduse spetsialisti – arboristiga kindlaks määrata võimalused ning abinõud säilitatavate puude kaitseks, määrata säilitatavate puude ning haljasala kaitsetsoonid.
- Vältida tuleb liiklemist, pinnase tihendamist, mehhaniseeritud kaevetöid ja maapinna kõrguse muutmist (ka kasvupinnase koorimist) säilitatavate puude

läheduses (ca 3 m tüvest). Erandina võib teha kaevetöid ka lähemal, aga vaid ühel pool puud ning koos järgneva juurte hooldusega.

- Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohi läbi raiuda. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, tuleb kaeve teostada käsitsi ning labidaga ja seda vaid puu ühel küljel, vältimaks puu ümberkukkumise ohtu ning haigestumist.
- Kui on vältimatult tarvilik juuri läbi lõigata, tuleb seda teha järsult terava teraga, lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebaühtlane. Läbi lõigatud juurte ümbruse kaevik toetada maasse rammitud vaiade vahele tõmmatud võrguga ning juurte ja kaevisse seina vahe täidetakse liiva- ja turbaseguse kihiga. Juhul, kui kaevik peab olema lahti pikemalt, tuleb kaeviku puu poolne külg katta kilega, mis ei lase kastmisveel välja nõrguda. Kaevisse kinniajamisel tuleb kile eemaldada.
- Säilitatavate puude kõrvalt vanade äärekivide eemaldamine peab toimuma viisil, mis ei kahjusta puujuuri.
- Puutüved tuleb kaitsta pehmele alusele asetatud laudisega kuni alumiste oksteni. Puu lähedal toimuva ehitustegevuse puhul tuleb erilist tähelepanu osutada puu juurte kaitsmisele ehitusperioodil. Puu ala tuleb piirata 5 m raadiuses piiretega. Kui on vajadus puu all mehhanismidega sõita, siis tuleb kindlasti pinnast killustikuga tugevdada või kasutada puidust kaitsekilpe. Puu all ei tohiks ladustada materjale ega pinnast.
- Mullatööd (vundamendi süvendi kaevamine) tuleb planeerida puu puhkeperioodile - novembrist märtsi lõpuni.
- Maapinna kõrguse muutmisel tuleb vältida pinnase tõstmist või langetamist puu kaitsetsoonis. Vajadusel rajada minimaalselt kaitsetsooni välispiirile (võimalusel kaugemale) tugisein mulla paigaldamiseks. Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus või näha ette selle säilitamine ehituslike abinõudega.
- Kõik paljastunud juured tuleb katta võimalikult ruttu mulla, multši või niiske kangaga.
- Puid, mille veehaarde ala on ehitustegevuse tõttu vähenenud, tuleb kasta igapäevaselt.
- Likvideerida haljastuse hinnangus V väärtusklassi määratud puud ja põõsad.

## 6.6 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Kui katlamaja projekteeritud soojusvõimsus on alates 0,3 MW, taotlema välisõhu saasteluba enne ehitusloa taotlemist (VÕKs § 148).

### 6.6.1 Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded

- Pirita tee 26e krundi olemasolevad piirded tuleb säilitada ning korrastada. Hävinud piirded tuleb asendada koopiatega.
- Säilitada olemasolev kohvik Tuljak ja selle olulised maastikujunduselemendid (Pirita tee poolne betoonpiire ja "tunnel" selle sees, terrazzo sillutis eesaias, kaminat aed koos paekivist müüridega kolmes küljes, välikaminad ja nende ees olevad varjualused, betoonbassein) nii nagu need praegu on.
- Pirita tee 26a ja Pirita tee 26e uute hoonete ja hooneosade vahele ühendava maa-aluse tunneli kavandamisel võtta arvesse, et tunnel ei tohi jääda maa pealt nähtavaks ega hakata konkureerima ajaloolise kohvikuhuone sissepääsutunneliga.

Tunneli kavandamisel tuleb säilitada ajalooline veesilm kaminatega aias (mitte ainult kujundus, vaid ka originaalmaterjal), seega on soovitatav perspektiivne ühendustunnel rajada kaminatega aia kirdeossa. Mälestise külge tunneli rajamise võimalikkus selgub pärast muinsuskaitse tegevusloaga inseneri ekspertiisi.

- Juurdeehitus lahendada arhitektuurselt minimalistlikus modernistlikus võtmes, et see mõjuks võimalikult kerge ja saledana, jättes domineerima ajaloolise kohvikuhuone. Eelistatult kasutada nn ehedaid materjale: betoon, klaas, teras, puit.
- Säilitada välikaminatega müür koos välikaminatega kaminatega aia poolses küljes nii nagu see praegu on. Müüri teeninduskäigu poolset külge võib muuta.
- Kavandatav juurdeehitus ei tohi kahjustada kaitsealust Tuljaku restoranihoonet ja peab seisma sellest selgelt lahus.

### 6.6.2 Liikluskorralduse alased nõuded

- Parkimis- ja sissesõidualad on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega.
- Äriruumide suurus ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojektis. Projekteeritav parkimiskohtade arv peab vastama kehtivatele õigusaktidele.
- Teede, parkimiskohade ja muud liiklusrajatiste projekteerimisel arvestada Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.
- Planeeritud teel näha ette liiklust rahustavad meetmed.
- Tagada kergliiklejate juurdepääs kohvikusse Tuljak krundi pos 3 poolsest küljest.
- Tagada krundile pos 3 planeeritud hoone ees peatumiskoht teenindavale transpordile.
- Tagada invaparkimiskoht hoone maa-alusel korrusel.
- Kuni Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringus (DP028120) kavandatud tänavavõrgustiku realiseerimiseni säilitada kahesuunaline liiklus. Arvestada, et pärast DP028120 elluviimist muutub liikluskorraldus ühesuunaliseks suunaga Pirita tee poole. Mõlema liikluskorralduse puhul tuleb tagada kõnnitee ühtlane laius.

### 6.6.3 Keskkonnaalased nõuded

#### Jäätmehoolduse korraldamine

- Olmejäätmete kogumine peab olema korraldatud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.
- Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama eeskirja § 21 nõuetele.
- Jäätmeruumile peab olema tagatud juurdepääs prügiautole.

#### Liikluspõlv

- Hoone projekteerimisel lähtuda mürauuringus esitatud soovitustest:
- Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendusmeetmed, lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Ehitise projekteerimisel tuleb tagada ventilatsiooni- ja jahutusseadmete paigutamine viisil, mis ei too kaasa müra normtasemete ületamist naaberkiinnistul, st, et tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi.
- Hoone projekteerimisel tuleb tagada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, Keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Atmosfääriõhu kaitse seaduses esitatud nõudeid.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Tehnoseadmete asukoha valikul arvestada keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müranormidega.

### Naaberhoonete insolatsioonitingimuste tagamine

- Arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt 2020.aasta veebruaris heaks kiidetud juhendiga „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“.
- Bürooruumide kavandamisel arvestada Eesti Standardi EVS 17037:2019+A1:2021 „Päevalgus hoonetes“ nõuetega.
- Naaberhoonetes asuvates eluruumides peab olema tagatud vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi kohane piisav insolatsiooni kestus. Naaberhoonete eluruumides ei tohi insolatsiooni kestus väheneda üle 50% olemasolevast insolatsiooni kestusest. Esitada ehitusprojekti koosseisus vastavad insolatsiooni kestuse analüüsid. Analüüsi koostamisel juhendada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist,

<https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#lepingute-juhendid-j>.

### Pinnase radoonisisaldus

- Kuna Pirita tee 26e kinnistu pinnas kuulub kõrge radooniriskiga pinnaste kategooriasse (vt LISA 4.3), tuleb hoone projekteerimisel lähtuda Eesti Standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kautamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuetest.



## Vertikaalplaneerimine

- Immutada võimalusel sademevesi pinnasesse ja haljasaladele ning määrata abinõud pinnaseerosiooni vältimiseks.
- Autoparkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.
- Vältida sademevee sattumist planeeritud kruntidelt naaberkinnistutele ja tänavale. Sademevett võib juhtida naaberkinnistule vaid kinnistu omaniku nõusolekul.
- Vältida pinnaseerosiooni tekkimise võimalikkust.
- Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

### 6.6.4 Tuleohutusnõuded

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

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standardeid EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“
- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone vastavalt normikohasele tuleohutusklassile.
- Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Päästametiga.
- Ehitusprojektis määrata tuletõkkeseksiooni pindalaks vähem kui 800 m<sup>2</sup> või lahendada kustutussüsteem vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- Ehitusprojektis hinnata vajadust ja vajadusel olemasoleva hoone ja projekteeritava juurdeehituse vahele projekteerida tuletõkkekonstruktsioon.

### 6.6.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad ja klaasid.
- Sisepääsude juures soovitavalt kasutada videovalvet või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu: pidev mehitatud valve sisepääsude juures on eelistatavam kui videovalve kasutamine.
- Vandalismiaktide ja varguste ennetamiseks kavandada õuealadele vastupidavast materjalist ning kindlalt kinnitatud inventar (pingid, prügikastid jne). Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed – pargi peamine eesmärk on atraktiivsus ja ennetusstrateegia.

## 6.6.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas

Tehnoõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused.

- Eelistada tehnoõrkude rajamist avalikule maale, lähtuda Ehitusseadustiku § 70 toodud põhimõtetest ning linna reguleerivatest õigusaktidest.
- Tehnoõrgud tuleb projekteerida arvestades puude paiknemist, sh juurestiku kaitseala ja võra ulatust. Mitte projekteerida tehnoõrke säilitatavate puude alla ja väärtusliku kõrgjaljastuse juurestiku kaitsealale. Mitte projekteerida kõrgjaljastust olemasolevate tehnoõrkude peale.
- Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida enne tehnoõrkude ehitamist.
- Katustele ja fassaadidele paigaldatavate tehnoseadmete (päikesepaneelid, soojuspumbad, ventilatsiooniseadmed jms) puhul tagada nende visuaalne sobivus linnaruumi. Tehnoseadmete projekteerimisel lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Olemasoleva DN50 veeühenduse säilitamise vajadus planeeritud (ümbertõstetavast) de110 veetorustikust täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.
- Veevarustuse, reo- ja sademeveekanalisatsiooni ühisorustikud projekteerida avalikuks kasutuseks määratud tänavamaale arvestades mh ka OÜ R-KONSULT tööga nr 09/2011 „Pirita tee 26a kinnistu detailplaneering“.
- Näha ette autoparkla põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni.
- Katusele ja siseteele langeva sademevee immutamine võimalusel oma krundil pinnasesse, selgitada välja abinõud pinnaseerosiooni vältimiseks.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustada ehitusprojekti.
- Olemasoleva ühisveetorustiku (k.a hüdrandi asendamisel) likvideerimisel tagada kõrvalkinnistute tuleohutus ja kooskõlastada projektlahendus täiendavalt Päästeametiga.
- Olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustike likvideerimisel peab olema tagatud kõrvalkinnistute häireteta veega varustamine ning kanaliseerimine.
- Täpne tulekustutusvee vajadus täpsustada ehitusprojekti.
- Sademevett saab ühiskanalisatsiooni juhtida kuni 10 l/s.

### Elektrivarustus

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda võrgu valdajalt täiendavad konkreetsete tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

## Tänavavalgustus

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Välisvalgustus projekteerida hoone fassaadide ning tänavamaad piiritleva tugimüüri külge, kuna tänavamaa kitsad mõõtmed ei võimalda tänavavalgustuspostide paigaldamist.
- Teevalgustuse toide projekteerida planeeritud hoone elektrikilbist.
- Põhi- või tööprojekti jaoks taodelda uued tehnilised tingimused.
- Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

## Sidevarustus

- Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused.
- Tööprojekti koostamisel arvestada piirnevate kinnistute detailplaneeringute/projektidega.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- 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.

## Gaasivarustus

- Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistusiseste) 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 välimöödistamine.
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee). Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk e-posti aadressile [geoprojekt@gaas.ee](mailto: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.
- AS Gaasivõrk 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](mailto: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.
- Gaasiga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt teenuste alt.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

### **Kaugküte ja -jahutus**

- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.
- Käesoleval ajal Tallinnas, Pirita tee 26e kinnistu vahetus läheduses AS Utilitas Tallinn kuuluv kaugküttevõrk puudub. Perspektiivis on kavas piirkonda kaugküttevõrgud välja arendada. Detailplaneeringu koostamisel on ala kujundada ja planeeritud nii, et seal oleks võimalus kaugküttevõrgu paigaldamiseks ja kaugküttega liitumiseks ja arvestatud kaugküttega kaasneva ruumivajadusega. Lõplik otsus kaugküttega liitumise võimalikkuse kohta tehakse eelprojekti koostamise staadiumis.
- 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.

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

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

Kavandatud on kuue maapealse korrusega juurdeehitis, mis vastab oma suuruselt ja kõrguselt kõrvalkinnistutel asuvate hoonete vastavatele näitajatele ja kontaktvööndis koostatavates planeeringutes kavandatud hoonete näitajatele. Planeeritud juurdeehitis on madalam kui selle taustaks olev Maarjamäe paekallas.

Planeeringulahendus arvestab olemasoleva arhitektuurimälestise eksponeerimisega. Planeeritud juurdeehitis asetseb restoran Tuljaku põhjapoolsel küljel, et selgelt eraldada juurdeehitis ajaloolisest hoonest. Planeeritud juurdeehitis ja arhitektuurimälestis on kavandatud jätta eraldiseisvaks, kuid jäetud on võimalus kavandada sobiv ühenduslüli

Lillepaviljoni ja restoran Tuljakut ühendavale klaasgaleriile sarnane klaasgalerii. Galerii peab jääma oma kõrguselt restoran Tuljaku karniisi alumise serva kõrgusjoonele ning paiknema olemasoleva hoone tagasiaste kohas. Olemasoleva hoone vaadeldavus on tagatud ka Pirita teelt.

Autodele on tagatud juurdepääs mööda juurdepääsuteed Pirita teelt. Juurdepääsutee jaoks on moodustatud eraldi krunt. Jalakäijatele on planeeritud mugavad liikumisvõimalused – kavandatud on avalikult kasutatavad tänavamaa krundid, autode juurdepääsutee kõrvale on kavandatud ühtlase laiusega kõnnitee ning restoran Tuljaku terrassile pääseb läbi külgneva Pirita tee 26a kinnistu, vt joonis *DP-2 Põhijoonis*. Hoone esisel alal säilib kõrghaljastatud roheala.

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

Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega ning arvestatud on ümbritsevat linnakeskkonda: hoonete kasutusotstarve, suurus, kõrgus, asukoht ja arhitektuurne välisilme. Samuti on arvestatud piirkonna arenguvõimalustega: Pirita tee 26 kinnistu uushoonestusega ning Pirita tee 26a ja 28 perspektiivse hoonestusega. Selleks on tehtud koostööd kõrvalkinnistute detailplaneeringute koostajatega.

Kavandatud äriruumidega juurdeehitise valmimise järel suureneb piirkonnas töökohtade arv. Piirkonda lisandub ööpäevaringselt kasutatav hooneosa, mille läbi paraneb turvatunnet suurendav kontroll lähiala avaliku ruumi üle. Vabaajaveetmise võimalusi Pirita teel jalutajatele ja Tallinna Lauluväljaku suurürituste küllastajatele muudab mitmekesisemaks ka 2015. aastal kõigile taasavatud merevaatega restoran Tuljak.

## **7.3 Vastavus Tallinna üldplaneeringule**

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala. Ala on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Krundil pos 1 asuv endine kohvik Tuljak restaureeriti oma ajaloolises suuruses, sh taastati varem lammutatud hooneosad. 2015.aasta suvel avati endine kohvik restoran Tuljak nime all. Pirita tee 26e kinnistul asuvale olemasolevale hoonele äriruumidega juurdeehitise rajamine seob taasavatud restorani Tuljak funktsionaalselt ärihoone osasse kavandatava võimaliku hotell-seminarikeskusega.

Detailplaneering vastab Tallinna üldplaneeringule.

## 7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 05.09.2012 korraldusega nr 1196-k. Detailplaneeringu koostamisel tuli arvestada järgnevaid nõudeid (numeratsioon vastab algatamise korralduses toodule):

- 3.1 Määrata nõue, et ehitusprojektile tuleb lisada erialase haridusega diplomeeritud maastikuarhitekti koostatud haljastusprojekt, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.  
*Planeeringus ei ole kavandatud uushaljastust. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*
- 3.2 Arvestada 12. veebruaril 2008 tehtud dendrooloogilist hinnangut.  
*Detailplaneeringu koostamisel on hinnanguga arvestatud.*
- 3.3 Mitte planeerida hoone konsoolide alla taimestust ja muru.  
*Konsoolide alla ei ole kavandatud taimestust ega muru.*
- 3.4 Näha ette meetmed dendrooloogilises hinnangus numbriga 22 tähistatud puude rühma ehitusaegseks kaitsmiseks.  
*Nõue on esitatud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*
- 3.5 Määrata kavandatud hoone projekteerimiseks nõue lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest", sest alal on kõrge müratase.  
*Nõue on esitatud peatükis 6.6.3 Keskkonnaalased nõuded.*
- 3.6 Näidata detailplaneeringu joonistel kavandatava uut ja vana hooneosa ühendava galerii kõrgus. Galerii võib ulatuda üksnes olemasoleva hoone karniisi alumise servani. Galerii on soovitatav planeerida vana hooneosa kahe ploki liitumiskohal oleva tagasiastega sissekäigu kohale.  
*Nõue on esitatud seletuskirja peatükis 6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded, galerii kõrgus (abs 14.60) tähistatud joonisel DP-2 Põhijoonis.*
- 3.7 Teha radooniuring. Osäüningu Eesti Geoloogiakeskus radoonikaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Tellida radooniuring akrediteeritud ettevõttelt. Esitada vajadusel radoonileevendusmeetmed. Määrata hoone projekteerimiseks nõue lähtuda radooniuringus esitatud soovitustest ja Eesti standardist EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine".  
*Radooniohtlikkuse hinnangu koostas Osäühing Eesti Geoloogiakeskus. Nimetatud hinnang on LISA 4.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.6.3 Keskkonnaalased nõuded.*
- 3.8 Määrata hoone projekteerimiseks nõue näha ette autoparkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimiseks.  
*Nõue on esitatud peatükis 6.6.3 Keskkonnaalased nõuded.*

- 3.9 Määrata hoone projekteerimiseks nõue näha ette katusele ja siseteedele langeva sademevee immutamise oma krundil pinnasesse ning abinõud pinnaseerosiooni vältimiseks reoveekanalisisatsioon.

*Nõuded on esitatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 6.6.3 Keskkonnalased nõuded.*

- 3.10 Kaaluda krundidel positsioon 1 ja 2 asuva tee avalikuks kasutamiseks määramise vajadust ning lisada vastavad põhjendused detailplaneeringu seletuskirja.

*Pirita tee 26e kinnistu on planeeritud jagada kaheks, et moodustada kinnistut läbiva juurdepääsutee maa-alale eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 3). Krunt pos 2 on juba maareformi käigus moodustatud ning seda taotleb Tallinna linn munitsipaalomandisse pärast detailplaneeringu kehtestamist, krunt on määratud avalikult kasutatavaks.*

- 3.11 Arvutada parkimiskohtade vajadus Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" alusel. Vajalik arv parkimiskohti kavandada kinnistule ka juhul, kui loobutakse parkla ehitamisest olemasoleva hoone keldrikorrusele.

*Nimetatud norm ei ole enam kehtiv. Parkimiskohtade vajadus on välja arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritud ala asub kesklinnas. Parkimiskohtade arvu norme ei rakendata riikliku mälestise kaitsevööndis. Restoran Tuljak hoone on mälestis.*

- 3.12 Teha koostööd Tallinna linna ehitismääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega ja Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Linnvaraametiga, Maa-ametiga.

*Koostöö tulemused esitatud LISA 2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL.*

## 7.5 Vastavus lähtedokumentidele

### 7.5.1 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

### 7.5.2 Eesti Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“

Ehitusprojektis tuleb tagada insolatsioonitingimused ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt 2020.aasta veebruaris heaks kiidetud juhendile „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse

arvutamise juhend" või Eesti Standardi EVS 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.3 *Keskkonnavalused nõuded*.

### **7.5.3 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standard 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“**

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

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõuded punktis 6.6.4 *Tuleohutusnõuded*.

### **7.5.4 Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“**

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

- Kavandatud muudatuste realiseerumisel muutub ala kasutus ööpäevaringseks, mis suurendab kontrolli avaliku ruumi üle.
- Parkla planeerimisega maa-alustele korrusele on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.
- Jalgteede võrgustik on planeeritud selgelt arusaadav ning autode ja jalakäijate teed on omavahel lähestikku.

### **7.5.5 Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“**

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 72.

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

### **7.5.6 Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“**

Planeeritud kõnniteed on planeeritud minimaalselt 2 m, mis on standardi järgi hea tase. Planeeringu lahendus on kooskõlas Eesti Standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.



### **7.5.7 Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“**

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

Parkimiskohtade arvu kavandamisel on arvestatud arengukava punktiga 3.9:

- parkimiskohtade arvu norme ei rakendata parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel (ehitusmahu kasv kuni 10%) laiendamisel, mille käigus ei muudeta märkimisväärselt ehitise arhitektuurset lahendust, või riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal. Kitsendust rakendatakse asukoha- ja objektipõhiselt. Samas jäävad kehtima piirkonnale kehtestatud parkimiskorralduse põhimõtted ning kas maksimaalselt või minimaalselt lubatav parkimiskohtade arv.

Restoran Tuljak on kultuurimälestis ning kaitsevööndiks on Pirita tee 26e, Pirita tee 26a ja Pirita tee T9 kinnistud. Seetõttu on krundile kavandatud normist vähem parkimiskohti.

### **7.5.8 Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“**

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

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

### **7.5.9 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauuringus antud soovitused**

Planeeringulahenduse kohta on koostatud mürauuring (*LISA 4.4*), millest tulenevalt on määratud müra leevendavad meetmed, vt peatükk 6.6.3 *Keskkonnalased nõuded*.

Planeeringuala paikneb Tallinna üldplaneeringu kohaselt linnaosa keskuse segahoonestusalal ning on seega müratundlikkuse poolest III kategoorias. III kategooria alade liiklusemüra sihtväärtus on 60 dB päeval ( $L_d$ ) ning 50 dB öösel ( $L_n$ ). Planeeritud hoonele mõjuv mürataseme on Pirita tee poolses osas päeval suurusjärgus 55-59 dB ning öösel 45-49 dB, Pirita tee 28 poolsel küljel on mürataseme madalam ehk päeval suurusjärgus 40-45 dB ja öösel 35-40 dB. Perspektiivses liiklusolukorras võib Pirita tee 28 poolsele fassaadile mõjuv mürataseme mõnevõrra suureneda Pirita tee 28 kinnistu ja Maarjaheina tänava äärsete kruntide ning lähiala detailplaneeringus kavandatud lahenduse realiseerudes, kuid üldiselt jääb mürataseme normide piiresse.

### **7.5.10 Looduskaitseeadus**

Planeeritud ala jääb looduskaitseeaduse kohasesse Läänemere ranna piiranguvööndisse, mille ulatus on 200 m vee piirist (§ 37 lg 1), piiranguvöönd on kajastatud joonisel DP-2 Põhijoonis.

### **7.5.11 Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrusega nr 3 kinnitatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“**

Olmejäätmete kogumise koht on ette nähtud hoonesse. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

### **7.5.12 Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“**

Planeeritud ala ei jää Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ LISA 2 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid“ kohasesse kaugkütte piirkonda.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.

### **7.5.13 Radooniohtlikkuse hinnangus antud soovitus**

Planeeringualale on märtsis 2012 koostatud radooniohtlikkuse hinnang (LISA 4.3), mille tulemusena leiti, et planeeritud ala pinnas kuulub kõrge radooniriskiga pinnaste kategooriasse. Looduskiirguse tase on normile vastav. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.3 Keskkonnaalased nõuded.

### **7.5.14 Haljastuse hinnangus antud soovitus**

Planeeringualale on koostatud aastal 2017 puittaimede haljastuslik hinnang (LISA 4.1), milles on antud järgnevad soovitus:

- Uues haljastus projektis peaks esikohal olema nende hoonete ees madal haljastus õitsvate põõsastega (forsüütiad, kukerpuud, enelad, sirelid), eesmärgiks võiks seada võimalikult pikema õitsemisperioodi. Ühtlasi tuleb siin võimaluse korral säilitada siin kasvavad üksikud puud, seega ei peaks hoonete esine olema päris lage.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on välja toodud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.

- Kohviku "Tuljak" taga võiks põhiliselt olla kõrghaljastus ja vähem madalhaljastust ning siingi tuleb loomulikult püüda säilitada olemasolevad elujõulised puud.

*Tuljaku tagust olukorda pole ümber planeeritud, olemasolev kõrghaljastus säilib.*

- Lillepaviljoni sissekäigu joonelt kagusse jääval alal tuleb säilitada olemasolevad elujõulised ilupuud ning see võiks esineda iluaiana.

*Olemasolevat olukorda pole ümber planeeritud.*

- Kindlasti tuleb säilitada kõik II väärtusklassi puud ja põõsad, mida on antud hinnangu kohaselt kokku 6 haljastuslikku objekti. Samuti võiks säilitada III väärtusklassi puud ning põõsad, mida on kokku 20 objekti.

*II väärtusklassi puud ja põõsad säilitatakse. Likvideeritakse 2 III väärtusklassi puud, mis jäävad hoonestusalasse.*

- IV väärtusklassi puud ja põõsad võib asendada uutega. Kui tegemist on väheväärtusliku liigiga, võib selle asendada väärtuslikumaga. IV väärtusklassi objekte on 6.

*IV väärtusklassi puud ei ole ette nähtud likvideerida.*

- V väärtusklassi kuuluvad puud ja põõsad on liigselt vananenud või perspektiivitud isekülvsed isendid, mis tuleb likvideerida. Likvideeritavaid objekte on kokku 7.

*V väärtusklassi puud ja põõsad on ette nähtud likvideerida, nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*

- Puudele tuleb teostada hoolduslõikust, mille käigus eemaldada kuivanud oksad ja oksatüükad ning murdumisohtlikud oksad. Hoolduslõikus teostada arboristi poolt. Keskkonnaameti järelevalvel võib vajadusel kärpida puude alumisi oksa nii, et see ei tekita jäädavaid kahjustusi ning säilitades võra kuju. Lõikust võib teostada arborist.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*

- Alal kasvavad vahtrad ja hobukastanid on juba üsna vanad ning võivad muutuda haiguste või ilmastiku tingimuste tagajärjel murdumisohtlikeks. Puude tüvesid tuleb regulaarselt jälgida ja märgates harude vahelisi pikilõhesid, tuleb olla eriti tähelepanelik, kuna puu võib tugevate tuultega või tormidega murduda. Samuti tuleb jälgida puutüvesid ja oksa seente viljakehade osas.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*

- Ehitustöödele eelnevalt tuleb määrata säilitatavate puude ning haljasala kaitsetsoonid, et vältida nende kahjustumist või hävimist. Puude puhul on minimaalseks kaitsetsooniks võra projektsioon maapinnal. Tsoon tuleb piiritleda kas tara või mitmekordse märgistuslindiga. Tsooni märgistus peab olema tagatud terve ehitustegevuse jooksul. Kohtades, kus ei ole võimalik tarastusega haljastust piirata, tuleb paigaldada puudele tüvekaitsed – püstised lauad ning laudade vahele panna pehmendus (nt autokummid vms). Kaitse peab ulatuma terve tüve ulatuses võrani. Samuti ei tohi ehitustööde käigus kahjustada puude võrasid.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse*

*projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*

- Ehitustegevuse käigus ei tohi puu ühel või mitmel küljel kõiki juuri läbi raiuda. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohi läbi raiuda. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, tuleb kaeve teostada käsitsi ning labidaga ja seda vaid puu ühel küljel, vältimaks puu ümberkukkumise ohtu ning haigestumist.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*

- Kui on vältimatult tarvilik juuri läbi lõigata, tuleb seda teha järsult terava teraga, lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebaühtlane. Läbi lõigatud juurte ümbruse kaevik toetada maasse rammitud vaiade vahele tõmmatud võrguga ning juurte ja kaevisse seina vahe täidetakse liiva- ja turbaseguse kihiga. Juhul, kui kaevik peab olema lahti pikemalt, tuleb kaeviku puu poolne külg katta kilega, mis ei lase kastmisveel välja nõrguda. Kaevisse kinniajamisel tuleb kile eemaldada.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*

- Kõik paljastunud juured tulev katta võimalikult ruttu mulla, multši või niiske kangaga.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*

- Puid, mille veehaarde ala on ehitustegevuse tõttu vähenenud, tuleb kasta igapäevaselt.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*

- Maapinna kõrguse muutmisel tuleb vältida pinnase tõstmist või langetamist puu kaitsetsoonis. Vajadusel rajada minimaalselt kaitsetsooni välispiirile (võimalusel kaugemale) tugisein mulla paigaldamiseks. Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus või näha ette selle säilitamine ehituslike abinõudega.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.*

## **7.5.15 Muinsuskaitse eritingimused**

Planeeringuala kohta on koostatud muinsuskaitse eritingimused (*LISA 4.2*).

Muinsuskaitse eritingimustes on planeerimiseks antud tingimused:

1. Säilitada olemasolev kohvik "Tuljak" ja selle olulised maastikujunduselemendid (Pirita tee poolne betoonpiire ja "tunnel" selle sees, terrazzo sillutis eesaias, kaminat aed koos paekivist müüridega kolmes küljes, välikaminad ja nende ees olevad varjualused, betoonbassein) nii nagu need praegu on.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.1 Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded.*

2. Juurdeehituse võib rajada kinnistu idakülge, nn kaminata aia taga olevale, praegu köögi teenindusalana kasutatavale maa-alale (vt joonis 2). Sealjuures tuleb säilitada välikaminata müür koos välikaminataga kaminata aia poolses küljes nii nagu see praegu on. Müüri teeninduskäigu poolset külge võib muuta.

*Hoonestusala on kavandatud selliselt, et uue hoone rajamisega ei mõjutata välikaminataid ega ka välikaminata müüri, vt Põhijoonis DP-2.*

3. Kavandatav juurdeehitus ei tohi kahjustada kaitsealust "Tuljaku" kohvikuhoonet ja peab seisma sellest selgelt lahus. Võimalik on hoonete ühendamine tagasihoidliku klaasgaleriiga I korruse tasapinnalt võimalikult idapoolses küljes. Eelistatult võiks ühendus kahe hoone vahel olla siiski keldrikorruse tasandil.

*Planeeringus on kavandatud 1.korruse tasapinnas kahte hooneosa ühendav galerii. Ühendus hooneosade vahel on tagatud ka keldrikorruse tasandil. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.*

4. Kavandatava juurdeehituse kõrgus ei tohi ületada detailplaneeringu menetluses varasemalt kokkulepitud kõrgusmärki (abs h=33,6 m, suhteline kõrgus maapinnast kuni 23 m). Maksimaalse kõrguse sisse peavad mahtuma kõik hoonega seotud osad nagu liftišaht, katusele pääsud, piirded, ventilatsiooniseadmed ja torud, päikesepaneelid jne. Maksimaalse kõrguse piirist kõrgemale võib ulatuda ainult piksevarras.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.*

5. Juurdeehitusel võib olla üks maa-alune korrus.

*Planeeringus on kavandatud üks maa-alune korrus, mis on ühenduses olemasoleva Tuljaku hoone maa-aluse korrusega, vt peatükk 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad ning Põhijoonis DP-2.*

6. Juurdeehitus lahendada arhitektuurselt minimalistlikus modernistlikus võtmes, et see mõjuks võimalikult kerge ja saledana, jättes domineerima ajaloolise kohvikuhoone. Eelistatult kasutada nn ehedaid materjale: betoon, klaas, teras, puit. Vältida imiteerivaid materjale.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.*

7. Et ka Pirita tee 26a kinnistu on sama omaniku valduses ja sinna kavandatav hoonestus saaks toimida funktsionaalses sünergias käsitletava Pirita tee 26e hoonestusega, siis võib rajada kahte uushoonet ühendava maa-aluse tunneli. Tunnel ei tohi jääda maa pealt nähtavaks ega hakata konkureerima ajaloolise kohvikuhoone sissepääsutunneliga. Tunneli kavandamisel tuleb säilitada ajalooline veesilm kaminata aias (mitte ainult kujundus, vaid ka originaalmaterjal), seega on soovitatav perspektiivne ühendustunnel rajada kaminata aia kirdeossa.

*Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.*

## 7.6 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

### Planeeringulahenduste tehniliste näitajate võrdlus

	Detailplaneeringu eskiis	Detailplaneering
Ehitisealune pind (maa-alune ehitisealune pind)	1240 m <sup>2</sup> (1080 m <sup>2</sup> )	1140 m <sup>2</sup> (1350 m <sup>2</sup> )
Maa sihtotstarve ja osakaalu %	Ä 100%	Ä 100%
Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa (maa-alune suletud brutopind)	3130 m <sup>2</sup> (1080 m <sup>2</sup> )	2690 m <sup>2</sup> (1350 m <sup>2</sup> ) <i>sh Tuljak 800 m<sup>2</sup></i>
Hoone maksimaalne korruselisus	6	6
Parkimiskohtade arv krundil	25	17

Olemasoleva Tuljaku hoone ehitisealune pind oli detailplaneeringu algatamisettepaneku koostamisel ehisregistris märgitud 691 m<sup>2</sup> (praegu 794,6 m<sup>2</sup> ehk ümardatult 800 m<sup>2</sup>). Maa-aluse ehitisealuse pinna ja maa-aluse suletud brutopinna sisse on juurde arvatud ka võimaliku maa-aluse ühendustunneli pind, seepärast on number suurenenud.

Kavandatud parkimiskohtade arv muutus, sest osad maa-alusesse parklasse kavandatud parkimiskohad ei vastanud nõuetele.

Hoone maapealset brutopinda on vähendatud, et hoone ei ulatuks hoovis säilitatava III kaitsekategooriasse kuuluva puu kaitsevööndini ega üle säilitatava müüri kaminaaia kohale. Eskiislahenduses oli juurdeehitis kavandatud ümber säilitatava puu võra ja konsoolsena kaminaaia kohale.

## 7.7 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

### 7.7.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Tallinna Kesklinna Valituses 09.04.2013 toimunud Pirita tee 26e detailplaneeringu eskiislahendust tutvustaval avalikul arutelul esitatud ettepanekud ja vastuväited (avaliku arutelu protokoll vt menetlusdokument nr 1.16):

- Peamine mure oli suur liikluskoormus Pirita teel. Tehti ettepanek alustada arendustega pärast Reidi tee väljaehitamist.

Praegu on Reidi tee valmis ning liiklusolukord Pirita teel on oluliselt paranenud. Pirita tee 26e arendus ei muuda piirkonna liikluskoormust märgatavalt, kuna lisanduv autode arv on väike (planeeritud on 23 parkimiskohta). Restorani küllastajad saavad praegugi suurelt osalt ühistranspordiga, kuna suure osa krundist moodustab endine Pirita aiandussovhoosi näidisaed, mille arvel ei ole võimalik parkimiskohti juurde rajada.

- Inimestele valmistab muret üldplaneeringu muutmine rekreatsioonialast kesklinna segahoonestusalaks. Püstitati küsimus, miks ei tehta juba uut üldplaneeringut, vaid muudetakse seda läbi üksikute detailplaneeringute.

Võrreldes Tallinna üldplaneeringu kehtestamise ajaga on piirkonna linnaehituslik situatsioon muutunud (lähialale on planeeritud ja ehitatud korterelamuid) ning on edasises arengus ja praegune olukord ei vasta enam Tallinna üldplaneeringus määratud juhtotstarbele. Piirkonnas koostatavate detailplaneeringute menetlus on erinevates etappides. Samas on arvestatud, et mitme koostamisel oleva detailplaneeringu koosmõjus muudetakse Tallinna üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ulatuslikult. Käesolevas detailplaneeringus ei ole Tallinna üldplaneeringu järgset juhtotstarvet muudetud.

### **7.7.2 Muudatused peale avalikku väljapanekut**

Projektijuht

Nora Soo