

# Narva mnt 124 kinnistu detailplaneering

**Huvitatud isik**

GTA Invest OÜ  
lalleero@gmail.com

**Planeeringu koostamise korraldaja**

Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn

**Planeerija/Projektijuht**

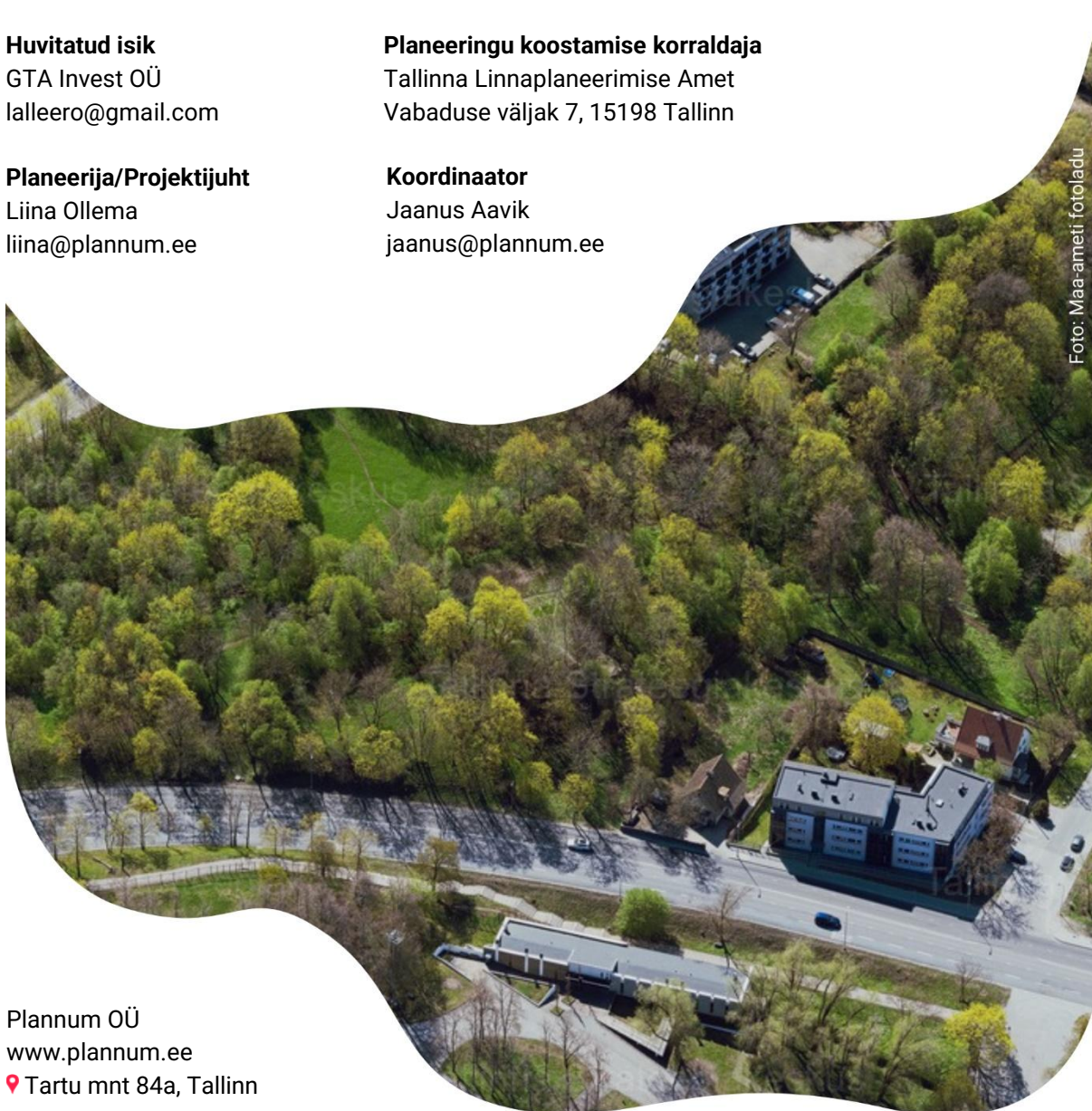
Liina Ollema  
liina@plannum.ee

**Koordinaator**

Jaanus Aavik  
jaanus@plannum.ee

Foto: Maa-ameti fotoladu

Plannum OÜ  
www.plannum.ee  
📍 Tartu mnt 84a, Tallinn





## SISUKORD

<b>A – SELETUSKIRI.....</b>	<b>5</b>
<b>1. KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>5</b>
3.1. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....	5
<b>4. PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>5</b>
4.1. Üldine kirjeldus .....	5
4.2. Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	6
4.3. Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	6
4.4. Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad.....	7
4.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	7
4.6. Haljastuse rajamise ja hekorra tagamise põhimõtted.....	7
4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	8
4.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	9
4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused .....	11
4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....	12
4.11. Kavandatu vastavus avalikule huvile ning mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale .....	12
<b>5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED .....</b>	<b>13</b>
5.1. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele .....	13
5.2. Muuded nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	13
5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas .....	15
5.4. Tuleohutuse tagamine .....	17
5.5. Keskkonnakaitsealased nõuded .....	17
<b>6. PLANEERINGUS KAVANDATUD VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE.....</b>	<b>18</b>
<b>7. MUUDATUSED VÕRRELDES DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSEGA .....</b>	<b>20</b>
<b>B – JOONISED .....</b>	<b>23</b>



## A – SELETUSKIRI

### 1. KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Tallinna Linnavalitsuse 18.05.2016 korraldus nr 765-k „Narva mnt 124 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kesklinnas“;
- SPERCO KINNISVARA Osaühingu taotlus nr 029670 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 25.05.2007.

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata elumumaa sihtotstarbega Narva mnt 124 kinnistu jagada kaheks krundiks – elumumaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Elumumaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus kahe kuni 3 - maapealse ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused.

### 3. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

#### 3.1. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- ehitada Kadrioru miljöösse sobiv hoone, sh määrata detailplaneeringus arhitektuurinõuded:
  - hoone välisviimistlusmaterjalile;
  - hoone absoluutkõrgusele;
  - hoone korruselisusele;
  - katuse materjalile;
  - piirete kõrgusele ja materjalile;
- moodustada Narva mnt 124 kinnistust 2 krunti, sh üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.
- korrastada tänavaruum, laiendada Narva maantee äärset kõnniteed ja luua sellega kvaliteetsem ja turvalisem ruum jalakäijatele;
- luua kvaliteetne linnaruum;
- kavandatud hoone maapealsete osade korruselisuse liigendamine;
- tagada piirkonnale iseloomulik krundi hoonestustihedus;
- tagada kortermajas tervislikud elamistingimused sh. kaitse müra eest;
- tagada Kuristiku tn 1 hoones asuvates korterites piisav insolatsioonikestus.

### 4. PLANEERINGUS KAVANDATU

#### 4.1. Üldine kirjeldus

Planeeringu lahenduses on ette nähtud ehitada Narva mnt 124 kinnistule kaks kvaliteetse arhitektuurse lahendusega elamut. Seetõttu kuulub likvideerimisele olemasolev 2-korruseline eramu.

Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtutud krundi paiknemisest üheaegselt nii miljöövärtuslikul alal kui tiheda liiklusega Narva mnt ääres. Lisaks on arvestatud naaberkinnistul paiknevat hoonestust ja krundi loomulikku reljeefi. Eesmärk on kavandada avarad ja valgusküllased korterid.

Hoovipoolne hoone on kavandatud ehitisealuselt pinnalt väiksem kui tänavaäärne hoone. Planeeritud korterite arv on lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnistatud parkimiskohtade arvu muutustest kuni 5 korterit.

Planeeritud hoonestuse osas on lahendusele suur mõju Kuristiku tn 1 kinnistul paikneval 5-korruselisel kortermajal (ehituslune pind 724 m<sup>2</sup>, kortereid 17). Kavandatud hoone on sellest suuruse poolest väiksem ning kõrguse osas samaväärne, tagades selliselt sujuva ülemineku Narva mnt 126 rohealale, ühtlasi kujundades Narva mnt-le linliku frondi. Täpsemalt on hoonestuse paiknemise põhimõtted kirjeldatud ptk 4.3. Lahenduse koostamisel on silmas peetud äärelinlikku elustiili, kus kohe akna taga on olemas rohelus kuid erinevalt eramajast on ühiskasutuses välisruum. Väikese korterelamu elanikud jagavad ühiselt mitmeid funktsioone – grilliõhtut saab korraldada oma akna all ning väikelastel silma peal hoida samuti oma maja läheduses. Kollektiivse kogukonna eelis on suurem turvalisus ning kollektiivi liikmete poolt tehtavad väiksemad kulutused, samuti vähendab elanikele võimalikult suure tiheduse juures looduslähedase elu tagamine survet linna äärealadele ning hoiab ressursse kokku infrastruktuuri väljaehitamise arvelt.

Planeeringus on ette nähtud Narva mnt tuleneva müra tõkestamiseks rajada hoone arhitektuurse lahendusega sobivad müraekraanid (kuni 2,1 m kõrgused, ekraani asukohad on kajastatud põhijoonisel ning mürauringu kaartidel). Vastavalt mürauringule tuleb hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul arvestada transpordimüraga. Planeeritud hoonete fassaadidele mõjub päevasel ajavahemikul 2030. a liiklussageduse kohaselt liiklusrütmilise LpA,eq kuni 69 dB. Välispiirde ühisisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele.

Seoses kavandatava hoonestusega on koostatud Kuristiku tn 1 hoone osas insolatsioonianalüüs. Analüüsi koostajaks on ConArte OÜ 15.08.2025 (detailplaneeringu lisad, ptk 9). Kuristiku tn 1 esimesel korrusel paikneb vastavalt Aktsiaselts EA RENG poolt koostatud korterelamu projektile autoparkla ja kelder, alates teisest korrusest on korterid (vt. lisa korruse plaanid), hoone on 5-korruseline korterelamu. Narva mnt 124 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud uus hoonestus ei mõjuta olemasolevat Kuristiku tn 1 korterelamus asuvate korterite insolatsiooni kestust.

## 4.2. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala hõlmab elamumaa kinnistut, mis jagatakse kaheks krundiks. Planeeringus moodustatakse elamumaa krunt pos nr 1 ja transpordimaa krunt pos nr 2, mis võõrandatakse tasuta Tallinna linnale.

**Table 1. Planeeritud krundi suurus ja sihtotstarve**

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)
1	Narva mnt 124	1216 m <sup>2</sup>	EK100
2	-	35 m <sup>2</sup>	L100

EK – vähemalt kolmekorruseline mintme korteriga elamu maa;

L- teemaa.

## 4.3. Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hoonestusala määramisel on lähtutud naaberkrundidel asuvate hoonete paiknemisest, krundi kujust, kaitsealuse lubjakivi ahju säilitamise tingimustest.

TLPA 11.10.2024 kirja nr 3-2/1564-28 kirjas on esitatud seisukoht, et tuleb suurendada Kuristiku tn 3 kinnistu piiri ja planeeritud hoovipoolse hoone vahekaugust, et mahendada linnaruumilisi üleminekuid iseloomult erineva hoonestuse ja erineva kõrgusega maapinna tasandite vahel. Kuna Kuristiku tn 3 hoone paikneb planeeritavast krundist rohkem kui 23 meetri kaugusel ja planeeritav hoone on viidud, varasemat TLPA seisukohtata arvestades, Kuristiku tn 3 kinnistu põhjapiiri mõttelise telje pikenduseni, siis täiendavalt ei ole

vahekaugust muudetud. Hoovipoolse hoone nihutamine tänava-äärsele hoonele lähemale halvendaks ka insolatsioonitingimusi planeeritavates hoonetes. Samas kirjas esitatud seisukohast tulenevalt on tänavaäärse hoone taha jääv hoone planeeritud tänavaäärsest väiksem, samuti on loobutud autopandusest ja seeläbi suurendatud maaga seotud haljastuse osakaalu.

Kavandatud hoonestusala lähtub linnaruumi ruumilisest kvaliteedist, jälgides maksimaalselt ümbritsevat hoonestust ja maastikku. Uue hoone põhjakülj vastu Narva mnt-d on seotud naaberhoone ehitusjoonega. Uue elamu mõlema maapealse mahu läänekülj vastu Kuristiku tn 1 kinnistut on sirgjoonel.

Krundi ehitusõigus lähtub teemaplaneeringust "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusala piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" (planeeritud ala kuulub 24. ehituspiirkonda) ning linnaehituslikust situatsioonist.

Planeeringus on arvestatud:

- et planeeritud krundil oleks võimalik haljastada võimalikult suures ulatuses (lahenduses 43,5%) ning sellest kõrghaljastust 20% ulatuses;
- et hoonete kõrgus ja korruselisus sobituks kontaktalal asuva korterelamu kõrguse ja korruselisusega;
- et tagada Kuristiku tn 3 õuealal suurem privaatsus, on lõunapoolset hooneosa nihutatud Narva mnt suunas. Kavandatud maapealne hoonestusala paikneb lõunaosas 8,1 m kaugusel;
- et rajatakse piisava laiusega kõnnitee planeeringuala ulatuses Narva mnt tänava serva;

Planeeringus on määratud hoonete arvaks kaks ning hoone korruseliseks kolm korrust.

#### 4.4. Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad

Planeeritud krundile pos 1 on määratud ehitusõigus kahe kuni 3-korruselise maa-aluse korrusega elamu ehitamiseks. Planeeritud on viis korterit.

Hoonealuseks pinnaks on 397 m<sup>2</sup> (maa-aluse osa ehitisealune pind 310 m<sup>2</sup>). Planeeritud hoone lubatud kõrgus on kuni 11,4 m (absoluutkõrgus kuni 31,00). Planeeritud krundi hoonestustihedus on 0,85, hoonestatuse protsent 32 ja haljastuse osakaal 43,5%.

Krundi pos nr 1 hoonestustihedus ja hoonestatusse protsent on arvestatud moodustatava elamumaa krundi suurusest. Narva mnt 124 kinnistu praeguse suuruse suhtes on hoonestustihedus (1030/1251) 0,82 ja hoonestatuse protsent (397/1251) 31,7.

#### 4.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeritud ala paikneb lubjakivi ahju nõlva vahetus läheduses ning maapind on reljeefne.

Narva maantee poolse hoonealuse maapinna keskmiseks kõrguseks on arvestatud 19.48 ABS ja hoovipoolse hoonealuse maapinna keskmiseks kõrguseks on arvestatud 18.68 ABS. Sellest lähtuvalt on määratud ka hooneosade suurimad absoluutsed kõrgused.

#### 4.6. Haljastuse rajamise ja hekorra tagamise põhimõtted

Narva mnt 124 krundile on vajalik koostada välisruumi kujundamiseks haljastusprojekt. Vastav nõue on määratud p. 5.5.

Säilitatava euroopa lehise kasvutingimused tagatakse järgmiste abinõudega: planeeritud Narva mnt poolse hoone maht (II ja III korrusel) ei ulatu lehise võrasse.

Planeeritud krundi välisruumi kujundus lähtub planeeritud hoone lahendusest. Krundi perimeetril on võimalik teha täiendavaid juurdeistutusi. Eelistada tuleks kodumaiseid liike. Eelistada madalama ja kitsama võraga puid ning suurt rõhku panna madaltihedale haljastusele. Planeeritud krundi ida- ja lõunapiir on kaitsealuse Kadrioru pargi välispiiriks.

Tulenevalt miljööalade teemaplaneeringust, peab haljastatud osa protsent krundi suurusest olema 30%, sh kõrghaljastus 20% krundi pinnast. Planeeritud krundil pos 1 (Narva mnt 124 kinnistul) on kavandatud



haljastuse protsent on 43%, sealhulgas 20% on kõrghaljastusega. Maa-alust parklat ja pandust ei kavandata, see suurendab maaga seotud haljastuse osakaalu võrreldes varasemate versioonidega.

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida viis üksikpuud (nr 1, 4, 5, 6, 7), millest kaks on III väärtusklassist, kaks IV väärtusklassist, üks V väärtusklassist. Likvideeritavatele viljapuudele ei nähta ette asendusistutust.

**Table 2. Likvideeritavate puude tabel**

Jrk	Puittaim eksplikatsiooni nr	Puittaim nimetus	Hindamise objekt	D - raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puhul	Haljastuslik väärtus- klass	Puuliigi koefitsient - k1	Puu seisukorra koefitsient - k2	Raiepõhjuse koefitsient - k3	Haljastuse ühikud $D \cdot (k1 + k2 + k3) / 3$
1.	1	sookask	üksikpuu	33&30	3	0,5	1	0,5	42
2.	4	aed-õunapuu	üksikpuu	34	4	-	-	-	-
3.	5	aed-õunapuu	üksikpuu	18	4	-	-	-	-
4.	6	aed-õunapuu	üksikpuu	18&24	3	-	-	-	-
5.	7	hapu-krisipuu	üksikpuu	-	5	-	-	-	-
KOKKU:									42

Asendusistutuse vajadus vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrus 26.02.2021 nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“ tingimustele on 42 haljastuse ühikut. Haljastuse ühikud teisendatakse istutatavate puude, põõsaste või püsililled arvuks eelnimetatud määruse paragrahvi lõikes 2 esitatud koefitsientide alusel. Asendusistutuse arvutus on esialgne ning täpsustub raieloa taotlemisel. Asendusistutusele kuuluvad puud/põõsad on võimalik osaliselt istutada planeeritud alale, puude istutamisel tuleb arvestada vastavust EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidele.

Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, säilivale kõrghaljastusele tuleb tagada kasvutingimused ja kaitstud ehitusperioodiks. Asendusistutuse arvutus on esialgne ning täpsustub raieloa taotlemisel.

Hoonestusalast väljapoole on võimalik istutada väiksemaid puid, põõsaid ja rajada hekke. Uushaljastuse asukohad ja liigiline koosseis täpsustuvad haljastusprojektiga, mis tuleb esitada koos hoonete ehitusprojektiga. Hooneid ühendav kergkonstruktsiooniga varikatus on ette nähtud haljastada.

Narva mnt äärde on kavandatud kõnnitee.

## 4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- tagada parkimine omal krundil;
- sõidukite juurdepääs krundile on Narva maanteelt;
- 4 parkimiskohta on paigutatud tänaväärse hoone esimese korruse tasapinda, tagades suurema haljastatud õueala korterelamute elanikele. 1 koht on kavandatud hoovipoolse hoone juurde, mis annab võimaluse ka kolimisautodele või nt kiirabiauto ligipääsuks.
- Keskkonnasõbralikum linn

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud Narva mnt-lt krundi praeguse sissesõidu asukohas. Narva mnt äärse hoone ees on tasku, mis lihtsustab prügiauto manööverdamist ja võimaldab külalisel/taksol korraks peatuda.



Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”<sup>1</sup> vastu võetud põhimõtetele, on miljööväärtuslikule alale kavandatud parkimiskohtade arv otsuse lisades 2 ja 3 märgitud suurim lubatud parkimiskohtade arv. Elamu(te) planeerimisel miljööväärtuslikule hoonestusalale on see mitte enam 1 parkimiskoht ühe korteri kohta. Teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”<sup>2</sup> kohaselt jääb planeeritud maa-ala Kadrioru miljööväärtuslikule hoonestusalale.

Lisaks on planeeritud ala puhul täidetud mitmed planeeritud parkimiskohtade arvu vähendamist soosivad kriteeriumid, nagu 15-minuti linn. 15 minutiga on võimalik jalgsi jõuda kvaliteetsete rekreatsioonialadeni sh Kadrioru park, Russalka rand, Lauluväljak, KUMU jne. Samuti on 15 minuti kaugusel näiteks Liikuri Lasteaed. Piirkonnas on hästi korraldatud ühistranspordi võrgustik (lähim ühissõidukipeatus „Oruvärava” asub ca 120 m kaugusel Narva mnt ääres, peatus „Oru” on ca 300 m kaugusel), millega on loodud eeldused liigelda igapäevaste toimetuste tegemiseks isikliku autotranspordi kasutamata. Aina enam on populaarsust koguvad ka rendirattad, -tõukerattad ja -autod, mis vähendavad isikliku sõiduauto vajadust veelgi.

Parkimiskohtade piiramine 1 kohaga korteri kohta lähtub linnaplaneerimise viiest põhimõttest<sup>3</sup> ja Tallinn 2035 arengustrateegiast<sup>4</sup> tulenevale eesmärgile tagada toimetulek kliimamuutustega.

Linnaruumiliselt parema ja keskkonnasõbralikuma lahenduse saavutamiseks, on vajalik vähendada planeeritud parkimiskohtade arvu kavandades iga korteri kohta mitte enam kui üks parkimiskoht. Jalgrataste parkimise kavandamisel lähtuda Tallinna Rattastrateegiast 2018-2027. Elanike jalgrataste hoiustamise võimalus tagatakse hoone mahus, külastajatele kavandada ilmastiku kindlalt katuse all. Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga. Arvestada minimaalselt üks koht korteri kohta.

Parkimise lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Planeering näeb ette Narva mnt äärsele kergliiklusteele krundi moodustamise. Planeeritud pos nr 2 krundi suurus on 35 m<sup>2</sup>, mis võõrandatakse tasuta Tallinna linnale.

## 4.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

### Elektrivarustus

Krundi teenindamiseks on 2019. aastal välja ehitatud elektrivarustuse lahendus Narva mnt 124 kinnistu teenindamiseks. Projekti koostas PLUVO OÜ, töö nr PL16-40-435. Lahendus arvestas koostamisel oleva detailplaneeringuga ja lahendust ei muudeta.

Likvideeritavana on ette nähtud olemasoleva madalpinge õhuliini nr 32866 sisestuskaabel ja olemasolev liitumine sisestuskaabli ühendusel õhuliini mastis peakaitsmega 1x20A planeeritud krundil.

### Tänavavalgustus

Narva mnt ääres on olemasolev tänavavalgustus.

### Veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele 19.02.2024 PR/2405565-1. Planeeringuala olmevesi (0,39 l/s) on lahendatud Kuristiku tn dn150mm ühisveetorustikust. Rajatava veetorustiku ühenduskoht olemasoleva veetorustikuga asub Kuristiku tänava ja Narva mnt ristmikul,

<sup>1</sup> <https://teele.tallinn.ee/documents/108105/view#metadata>

<sup>2</sup> <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=114139>

<sup>3</sup> <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/linnaplaneerimise-viis-pohimotet>

<sup>4</sup> <https://strateegia.tallinn.ee/>

selle pikkus on ca 63m. Välisveetorustikuna kasutada PE PN10 veetoru, plastveetorustikule näha ette signaalkaabli paigaldus. Kinnistu veemõõdusõlm projekteerida hoonesse sisendtorustikule lähima esimese välisseina taha, soojustatud ja valgustatud ruumi. Veemõõdusõlm ja ruum peavad vastama AS-i Tallinna Vesi tehnilistele nõuetele. Veesisend tuua veemõõdusõlme lühimal trassil ja läbi hoone konstruktsioonide hülsis. Sisetulekustutussüsteemi lahendus peab vältima mõõtmata olmevee kasutamist ja seisnud sisetulekustutusvee tagasivoolu olmevee süsteemi. Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud hoone väline tuletõrjeveevajadus on kuni 10 l/s, mis tagatakse olemasolevast Kuristiku ja Narva mnt ristmikul paiknevast hüdrantist. Liitumispunktis on tagatud normaalolukorras vabarõhk 230 kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

Liitumispunkt on kavandatud krundi piirile.

### Kanalisatsioonivarustus

Reoveevarustus (0,39l/s) on planeeritud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele 19.02.2024 PR/2405565-1. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Kanalisatsiooni ärajuhtimiseks rajatakse reoveetorustik planeeringualast kuni Kuristiku tn ja Joa tn ristmikuni ca 153 m ulatuses, de315 kanalisatsioonitorusse. Olemasolev torustik, mis asendatakse planeeritava torustikuga, Kuristiku tänaval ja Narva mnt-l likvideeritakse.

Kinnistule on planeeritud kanalisatsiooniühendus koos liitumispunktiga (kontrolltoru või -kaev) kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, tänavamaale.

Kanalisatsiooni eelvoolutoruga ühendamiseks kasutada võimalusel olemasolevat kaevu. Projekteerimisel selgitada kaevu seisukord ja määrata vajalikud rekonstrueerimistööd. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reo- ja sademeveeneeludel ning drenaaživee äravoolul kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AS Tallinna Vesi ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest. Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 37, 15.06.2006 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“.

### Sademevesi

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademevee suunamine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud. Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele 19.02.2024 PR2405565-1, suunatakse planeeritud elamukinnistult sademe- ja drenaaživesi Narva mnt sõidutee all paiknevasse d300mm sademeveetorusse. Elamutele rajatakse maa-alune korrus, mille ümber tuleb ette näha eraldi drenaaž, mis tuleb suunata samuti sademevee kanalisatsiooni. Sademeveetorustikku tuleb rajada ca 15 meetri ulatuses.

Kinnistule projekteerida üks sademeveeühendus koos liitumispunktiga (kontrolltoru või -kaev) kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri, tänavamaale. Kinnistult ärajuhitav sademe- ja drenaažvee vooluhulk tuleb ühtlustada kinnistu piires. Kinnistu liitumiskaevu ühendatava kinnistusesise isevoolse sademeveetoru läbimõõt valida maksimaalselt DN/OD 110 ja läbilaskevõime peab toru täite  $h/d = 0,95$  korral olema maksimaalselt 10 l/s. Kinnistule tuleb enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist projekteerida vooluhulga regulaatorkaev millega piiratakse ja hoitakse automaatselt (mitte statsionaarses asendis sulgelemendiga) maksimaalset vooluhulka 10 l/s ka siis kui kinnistu torustik läheb valingvihmade korral surve alla. Regulaatorkaev on kinnistu sisese sademevee süsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei saa olla liitumispunktiks. Eelvoolu surve alla sattumisel ja vee tagasivoolu vältimiseks näha drenaažtorustikule ette tagasivooluklapid või ülepumpamine.

Sademevee immutamine ja immutusblokkide võimalik paiknemine täpsustada ehitusprojekti. Naaberkinnistutele ei ole lubatud sademeveet suunata. Sademevee pinnasess immutamisel tuleb lähtuda vastavasisulistest määrustest, keelatud on reostunud sademevee immutamine. Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele nr 99, 29.11.2012. Olemasolevad kanalisatsiooni- ja sademeveeühendused likvideerida kuni suubumiseni töösse jäävasse torusse vältides tupiktoru säilimist. Likvideerimise koht ja meetod esitada ehitusprojekti.

## Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38709272, väljastatud 05.03.2024, kehtivad kuni 04.03.2025. Planeeritud alal paiknevad Telia Eesti AS sideliinirajatised. Narva mnt 124 kinnistul olemasoleva hooneni on välja ehitatud Ø50mm sidekanalisatsiooni sisend alates Narva mnt ääres paiknevast sidekaevust nr 7052B. Olemasolev sidekanalisatsioon on ette nähtud likvideerida. Uue hoonestuse sideühendus on planeeritud Ø 100mm sidekanalisatsiooni ehitusega lähtuvana sidekaevust nr 7052B ja on kavandatud osaliselt (kuni Kuristiku tn 1 kinnistu piiril olevate treppideni) olemasoleva likvideeritava sideliinirajatis asemele. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi kaevusid. Liitumispunkt on määratud planeeritud krundi piirile.

## Soojusvarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.17 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“. Planeeritud ala vahetus läheduses puudub kaugküttevõrk.

Planeeritud ala saab ühendada gaasitorustikuga. Vastavalt AS Gaasivõrgud (praegune AS Gaasivõrk) tehnilistele tingimustele nr PJ-864/16. Narva mnt 124 planeeritud hoonestuse maagaasivõrguga ühendamise on võimalik Kuristiku tänaval paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult. Planeeritud gaasitorustiku pikkus on ca 87 m. Liitumispunkt on määratud planeeritud krundi piirile.

Hoonete soojavarustuse võib lahendada ka lokaalselt, kasutades selleks tehnoloogiliselt sobivaid lahendusi. Üks perspektiivne võimalus on kasutada soojuspuurauke (näiteks on neid rajatud Kuristiku tn 3 kinnistule).

Küttelahendus antakse projekteerimisel.

## 4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

### Kehtivad kitsendused:

- Arhitektuurimälestise (reg nr 8498) Georg Eggersi lubjaahju varemed, 19 saj. algus, kaitsevöönd. Kaitsevöönd on kantud planeeringu joonistele;
- Hundikuristiku oja kalda ehituskeeluvöönd 25 m;
- Hundikuristiku oja kalda piiranguvöönd 50 m;
- Hundikuristiku paekivipaljandi ja Hundikuristiku joa kaitsevöönd 50 m;
- Planeeritud maa-alal Narva mnt ääres paikneb I järgu polügonomeetriapunkt nr 4692. Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest;
- Maa- ja Ruumiameti andmetel jääb planeeritav ala Premia Tallinna Külkhoone AS Jäätisevabrik ohualasse.

### Planeeritud kitsendused (täpsustub projekteerimisel):

Planeeritud krunt pos 2:

- plan gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m mõlemal pool välimisest mõõtmest võrgu valdaja kasuks
- plan veetoru kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks
- plan kanalisatsioonitoru 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks võrgu valdaja kasuks
- plan sideehitise kaitsevööndi ulatus on 1 m mõlemal pool sideehitisest võrgu valdaja kasuks.

Tehnovõrgu servituudi vajadusega ala Narva maantee T20:

- plan gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m mõlemal pool välimisest mõõtmest võrgu valdaja kasuks
- plan veetoru kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks
- plan kanalisatsioonitoru 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks võrgu valdaja kasuks
- plan sideehitise kaitsevööndi ulatus on 1 m mõlemal pool sideehitisest võrgu valdaja kasuks.

Tehnovõrgu servituudi vajadusega ala Narva maantee T19:

- plan gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m mõlemal pool välimisest mõõtmest võrgu valdaja kasuks,

- plan veetoru kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks,
  - plan kanalisatsioonitoru 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks võrgu valdaja kasuks,
  - plan sideehitise kaitsevööndi ulatus on 1 m mõlemal pool sideehitisest võrgu valdaja kasuks.
- Tehnovõrgu servituudi vajadusega ala Kuristiku tänaval (Joa tn// Kadri tee// Kuristiku tänav// Oru tänav 78401:115:0145):
- plan gaasitorustiku kaitsevöönd 1 m mõlemal pool välimisest mõõtmest võrgu valdaja kasuks
  - plan kanalisatsioonitoru 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.

#### 4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Selleks, et tagada hoone sobivus Kadrioru ajaloolisesse miljöösse, on määratud nõuded arhitektuursele lahendusele:
  - hoone välisviimistlusmaterjalile;
  - hoone suurim absoluutkõrgus on 30,40 m;
  - planeeritud hooned on 3-korruselised;
  - katusekatte materjaliks on määratud rullmaterjal;
  - haljastatud õuealale;
  - piirete kõrguseks lubatud kuni 1,5 m. Piirde materjal võib olla raudvarbaed vm materjal, mis täpsustatakse ehitusprojektis.
- Korrastatud tänavaruumi loob Narva mnt serva rajatav avaliku kasutusega kõnnitee, piirdeaed ja planeeritud ehitusjoon. Planeeritud transpordimaa krunt võõrandatakse tasuta Tallinna linnale, seega on tagatud kõnnitee avalik kasutus ning jalakäijate liikumise mugavus;
- Kvaliteetse linnaruumi loob miljöösse sobivad hooned, korrastatud tänavaruum ja haljastatud välisruum. Uute hoonete kavandamisel on arvestatud lähialal asuvate olemasolevate hoonete mahtu ja kõrgusi;
- Kontaktvööndis asuvate kruntide hoonestustihedused on 0,41 – 1,3. Vastavalt Kadrioru miljööalade planeeringule on Kadrioru asumis 24. ehituspiirkonna suurim lubatud hoonestustihedus 1,0. Planeeritud krundi hoonestustihedus on 0,85. Piirkonda sobiv hoonestustihedus on tagatud;
- Kavandatud on terviklikud elamistingimused planeeritud kortermaja elanikele sh. kaitse müra eest- ette on nähtud müraekraani paigaldamise vajadus Narva mnt poolsele krundiosale;
- Et veenduda Kuristiku tn 1 hoones asuvates korterites piisava insolatsioonikestuse säilimises on koostatud insolatsiooni analüüs.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

#### 4.11. Kavandatu vastavus avalikule huvile ning mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale

Planeering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu ja teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ põhimõtetega, mis toetab ala kasutamise intensiivuse suurendamist. Linnaruumi tihendamine võimaldab säästlikumalt kasutada tehnilise infrastruktuuriga varustatud maa-alasid. Planeeringuala paiknemine hea transpordiühendusega Narva maantee ääres ning olemasolevate ühistranspordiliinide läheduses sobitub Tallinna üldplaneeringus välja toodud põhimõtetega, võimaldades vähendada linna transpordikoormust.

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt krundi kasutamine elamumaana. Planeeringu rakendusel:

- rajatakse avaliku kasutusega kõnnitee. Läbi avalikku kasutusse määratava kõnnitee on võimalik tagada juurdepääs senisest mugavamalt Narva mnt 126 kinnistule, kus paikneb arhitektuurimälestis Georg Eggersi lubjaahi;
- ehitatakse kõrge arhitektuurse väärtusega hooned, mis sobituvad kontaktvööndi ja Kadrioru hoonestusega;

- uushoonestuse suurus, kõrgus ja kasutusotstarve on piirkonnale iseloomulik;
- üldisemad planeeringud on ette näinud linnakeskkonna tihendamise võimalused. Kavandatud hooned on kooskõlas üldiste arengusuundumustega;
- välisruum kujundatakse haljastusprojekti alusel, krundile istutatakse uut madal- ja kõrghaljastust ning luuakse rekreatsiooniala;
- on loodud võimalused sõidukite parkimiseks omal krundil ning tänaval parkivate sõidukite arv ei kasva.

## 5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED

### 5.1. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- viimistlusmaterjalid: kasutada traditsioonilisi materjale nagu puitlaudis, krohv, paekivi plaadid, klaas, keraamiline tellis, kohapeal valatud betoon ja valge krohv. Parapeti katted värvitud plekist. Materjalikasutus ei tohi hakata arhitektuurselt domineerima lubjaahju ja ümbritseva looduskeskkonna üle;
- katusekatte materjal: rullmaterjal;
- katuse tüüp: lamekatust, lubatav katusekalle 0-20°;
- katusele juurdepääsud ei või ületada lubatud hoone üldkõrgust (täpne lahendus selgub ehitusprojekti staadiumis koostöös Päästeametiga), mis võib olla kuni 15% korruse pinnast hoone kohta;
- krundi välispiirile on lubatud kuni 2,1 m kõrgune piire Kuristiku tn 1 ja Kuristiku tn 3 kinnistute piirile. Nii Kuristiku tn 1 kui ka Kuristiku tn 3 kinnistu piirile planeeritud piirdeaia lahenduse väljatöötamisel tuleb teha koostööd vastavate kinnistute omanikega. Kuristiku 3 kinnistu piirile rajatav piirdeaed võib olla kõrgem ja kasutada võib mh nt ronitaimi, tihedat igihaljast ridaistutus vms. Piirde materjal võib olla raudvarbaed vm materjal, mis täpsustatakse ehitusprojekti;
- planeeritud hooneosade vahelisele hoovialale piirdeaedu mitte rajada, samuti ei ole lubatud piirete rajamine Georg Eggersi lubjaahju juurde kuuluvale müürile.
- müratõkkesein kujundatakse planeeritud hooneosadega/ hoonetega arhitektuuriliselt ühtsena ja müratõke nähakse ette kombineerida suurimal võimalikul määral (vertikaal)haljastusega, sh avalikust ruumist nähtava haljastusega, kõrgus kuni 2,1m. Mürabarjääri lõik, kust on tagatud päästeauto juurdepääs hoovi, on kavandatud kahe poolega väravana, millel on tsingitud terasest raamkonstruktsioon puitlaudisest ja karastatud klaasist täitetahvlitega. Kuristiku tn 1 poolne müraekraan on kavandatud vertikaalhaljastusega kaetud betoonseinana. Muus osas näha müraekraan ette haljastatud betoonmüürina ja sellele lisanduva puidust kõrgendusena;
- Narva mnt poolse hoone ida ja lääneküljele mitte kavandada avatavaid aknaid;
- Rõdude piirded: tsingitud terasprofiilist kandekonstruktsioon ja karastatud mattklaasist või kirkast klaasist täitetahvlid.
- Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud tingimusel, et paneelid ei riku hoonete välimust ega kahjusta väärtuslikke konstruktsioone. Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on üldjuhul lubatud paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud. Enne päikesepaneelide paigaldamist pidada nõu muinsuskaitse- või miljöspetsialistiga, et selgitada välja, kas ja kuidas on paneele võimalik paigaldada.

### 5.2. Muuded nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Määrata parkimiskohtade arv vastavalt hoone(te) ehitusloa väljaandmise ajal kehtivatele parkimismääradele ja parkimiskohtade arvu määramise põhimõtetele.
- Projekteerimisel arvestada AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehniliste nõuetega.
- 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;

- Ehitusprojekti võib koostada vastavat tegevusluba omav firma ning ehitusprojekt tuleb kooskõlastada TLPA miljöalade spetsialistiga ja Muinsuskaitseametiga;
- Ehitusaluse pinna alla kuuluv planeeritud maa-alune hooneosa ei tohi ulatuda olemasolevast ümbritsevast maapinnast kõrgemale;
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada valgustuse paigutamisel läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavad meetmed.
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada piirdeaia asukoht ja müraekraani lahendus. Tagada juurdepääsul vajalik nähtavus;
- Enne elamu kasutusele võtmist on vaja teostada mürauring nii hoones sees, kui ka mürale kõige avatumal välispiiridel. Hoonete siseruumides peab olema tagatud normatiivne müratase. Vaikust nõudvad ruumid tuleb projekteerida müraallikast eemale;
- Tänavapoolse hoone suurema tänavamüra käes oleval ida- ja läänepoolsele on vannitoale ja köögitsoonile lubatud ainult mitteavatavad kõrgendatud heliisolatsioonitasemega aknad, avatavad elu- ja magamistubade aknad kavandada ainult hoone vähem mürarikkale lõunaküljele;
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liiklusrumade normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes- elamu (elu- ja magamisruum) päeval 35 ja öösel 30 dB.
  - Standardi tabeli 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral hoonete välispiirde ühisisolatsiooniks arvestama Narva mnt-ga külgnevatel fassaadidel eluruumide ja nendega võrdsustatud ruumide puhul  $R_{tr,s,w}$  45 dB. Teistel külgedel arvestada  $R_{tr,s,w}$  = 30-40 dB, olenevalt mürataseme suurusest ja ruumi tüübist.
  - Standardi põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m<sup>2</sup>.
  - Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt Eesti standardile EVS-EN ISO 717, sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul  $R_{tr,s,w} + C_{tr}$ .
  - Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võtta akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
  - Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Vt. Narva mnt 124 liiklusrumade põhjustatud mürataseme hindamine detailplaneeringu lisas 6;
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.
- Planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrumade tasemed ei tohi ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud liiklusrumade normtasemeid.
- Liiklusrumade maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Ehitusprojekti koostamisel näha ette müraekraanid vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele ning Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamise tulemustele (Insinööritoimisto Akukon OY Eesti filiaal (praeguse nimega Akukon Eesti OÜ) töö 180283-1-D);
- Kinnistu piirile piirdeaia ja/ või müratõrjeseina rajamisel tuleb kinnistule juurdepääsul arvestada nähtavuse tagamise vajadusega.
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.



- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tagada, et tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 lg 3 tabelis 2 toodud normtasemeid;  
Tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus nii olemasolevates kui ka projekteeritavates eluruumides.
- Vajadusel teostada uued radoontaseme mõõtmised, määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Hoonete suurim võimalik korterite arv kokku on viis korterit.
- Narva mnt 124 krundil olemasolev hoone (stalinistlik villa) omab Hundikuristiku eramuterajooni kontekstis ka teatavat iseseisvat arhitektuurset väärtust ja enne selle lammutamist tuleb koostada ajalooline õiend koos materjalide ja detailide taaskasutusse suunamise ettepanekutega;
- Arendaja ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed ja sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Linna transpordimaale ehitamiseks võtta ehitusluba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti nimel. Peale kasutuslubade vormistamist esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile kasutusload (teed, tänavavalgustus ja sadevesi) ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale ehitatud teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.
- ehitusprojekti koosseisus peab olema ehitustööde organiseerimise projekt, milles tuleb kirjeldada täpselt ehitamiseks seatavaid tingimusi;
- ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid ehitustolmu leviku takistamiseks naaberkruntidele;
- teha ehitusekspertis lähialal asuvatele hoonetele ja Georg Eggersi lubjaahju varemetele enne planeeritud hoonete ehitamise alustamist; rammvau mitte kasutada; kõik ümbritsevad hooned ja lubjaahju varemed tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla juba enne ehitamise algust; hoonete olemasolevad praod ning hoonete ja lubjaahju varemete tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid, mille deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus.

### 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI:
  - Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
  - Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- Elektrilevi OÜ:
  - Tööprojekt kooskõlastada Elektrilevi OÜ Tallinna välisvalgustus osakonnaga täiendavalt;
- Telia Eesti AS:
  - Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
  - Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
  - Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuse alhist ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajatele portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.
- AS Gaasivõrgud (praegune AS Gaasivõrk):
  - Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustisest) gaasipaigaldiste ja nendega



seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee)

- 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 eposti 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.
- 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.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

#### ■ Elering AS:

- Projekti ala läheduses paiknevad Elering AS-le kuuluvad 110kV maakaabelliinid Ranna – Ida L166/L168. Kaabelliini kaitsevöönd on äärmisest kaablist 1,0 m mõlemale poole;
- Enne ehitustööde algust vormistada kaabelliinide kaitsevööndis töötamise luba. Kooskõlastustaotlus saata e-postiga aadressile [vho.kooskolastused@elering.ee](mailto:vho.kooskolastused@elering.ee);
- Kutsuda kohale Elering AS esindaja. Kaablite täpse asukoha näitamiseks saata soov e-postiga aadressile [vho.kooskolastused@elering.ee](mailto:vho.kooskolastused@elering.ee). Tööde perioodiks tellida järelevalve. Kaablite täpne asukoht ja sügavus määrata vajadusel surfimise teel meie esindaja juuresolekul;
- Kaablid on pingestatud ning kaabli läheduses mehhanismidega töötamine eluohtlik. Tööde teostajal järgida ohutusnõudeid;
- Kinnisel meetodil kommunikatsioonide paigaldus (ristumine, paralleelkulgemine kaabelliiniga) Elering AS 110kV kaabelliini lähemal kui 4,0 m ei ole lubatud. Kui on vajalik teostada ristumine või paralleelkulgemine 110kV kaabelliinile lähemal kui 4,0 m, siis teostada ristumiskoha ja lähedal paikneva kaabli lahti surfimine;
- Kommunikatsioonide ristumistel teostada pealtpoolt 110kV kaabelliine, puhasvahaga vähemalt 0,5 m kaablist, kaevetööd ristumiskohas teostada lahtisel meetodil;
- Elektripaigaldise omaniku esindajal on õigus tegutsemine peatada, kui ei täideta maakaabelliini kaitsevööndis tegutsemise ohutusnõudeid;
- Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused;
- Kaevetöödel maakaablite kaitsevööndis, sügavamal kui 0,3 m tuleb teostada kaevetöid käsitsi.
- Pinnase eemaldamisel lähemal kui 1,0 m kaablist võib kasutada ainult labidat - mehhanismide ja löökriistade (kangid, kirkad, kiilud, suruõhu-või elektritööriistad) kasutamine on keelatud ja eluohtlik. Külmunud pinnas tuleb eelnevalt sulatada. Kuumutusvahendit ei tohi lähendada kaablile lühemale kui 15 cm;

- Pinnase tihendamisel 110kV kaablite lähedal kuni 1 m kaugusel kaablitest, tuleb kasutada 60 kg ja 1 kuni 5 m kaugusel 100-120 kg vibroplaati. 10 m raadiuses kaablitest ei tohi kasutada üle 3000kg teerulle;
- Tööde käigus tagada kaablite püsikindlus ja liikumatus.

## 5.4. Tuleohutuse tagamine

- Tagada tuleohutus ning võimaliku tule leviku piiramine vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised ja nõuded tuletõrje veevarustusele” määratud nõuete täitmine.
- Planeeritud hoone peab olema tulepüsivusklassiga TP2.
- Tuletõrje veevõtt lahendada vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt esitatud tehnilistele tingimustele olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil. Lähim hüdrant paikneb ca 50 m kaugusel. Tuletõrjevee vajadus on 10l/s 3 tunni jooksul.
- Päästeautode ligipääs Narva mnt-lt positsioonile nr 1 tagada läbi krundi lääneossa rajatava asfaltkattega tee. Päästeauto ligipääs kavandatavast teest kaugemale jääva hooneni tagada planeeritud hoone lääne küljelt. Tee kandevõime peab olema 30 t.
- Mürabarjääri lõik, millest on tagatud päästeauto läbipääs hoovi, kavandada kahe poolega väravana, millel on tšingitud terasest raamkonstruktsioon ja karastatud klaasist täitetahvlid. Planeeritud hoone ja müratõkkebarjääri vaheline laius on 4m.

## 5.5. Keskkonnakaitsealased nõuded

- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt, mille koostamisse kaasata maastikuarhitekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad” seatud nõuded;
- Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt;
- Võimaluse korral säilitada ja säilitamise korral kaitsta ehitustööde ajal olemasolevaid III klassi puid.
- Ehitusprojekti koosseisus käsitleda säilitatavate puittaimede kaitset ehitustööde ajal;
- Säilivale kõrghaljastusele viia läbi võrahooldus ja tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal. Võrahooldust reglementeerivaks seadusandlusvormiks on Tallinna Linnavolikogu määrus 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”;
- Puude likvideerimise korral asendada need kinnistul uute puude ja põõsastega
- Juurde istutamisel kasutada taimi, mis toetavad linnaelustikku (abiks on elurikka haljastuse kataloog: <https://haljastus.tallinn.ee/>).
- Säilivate puude juurestiku kaitseala ulatuses kaevetööde tegemise korral võtta tarvitusele vajalikud meetmed vastavalt asjakohastele juhendmaterjalidele (nt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse”).
- Olmejäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse, mis on kavandatud planeeritud krundi pos 1 kirde nurka. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale;
- Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- Hoone projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”. Kasutada radoonitaseme vähendamise meetmeid: tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Kasutada vundamendi katmisel bituumeni põhiseid isolatsioonimaterjale. Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon. Võimaluse korral kasutada vundamendi ventileerimislahendusi ja settekaeve;
- aktsiaselts MAVES (praeguse nimega Maves OÜ) on koostanud Narva mnt 124 ehitusgeoloogiline uuringu koos planeeringu elluviimise hüdrogeoloogiliste mõjude eksperthinnanguga veebruaris 2013. Planeeritud hoone on võimalik ehitada madalvundamendile. Kaevise rajamisel etteantud sügavusele 16,1 m on vajalik põhjaveetaseme alandamine kuni 1 m võrra ala kirdeosas. Põhjaveealanduse saavutamiseks on soovitatav kaevise lõunaserva, kus veetase on madalamal kui 16,1m rajada ülejäänud vundamendikaavisest 1-2 m sügavam veekogumisrenn, renni kogunev vesi imbub läbi pinnase Hundikuristiku oja suunas, ning

olemasolevat veerežiimi ehituse ajal ei muudeta. Vihmade ja lumesula ajal suureneb vee juurdevool kaevisesse, siis võib olla vajalik vee eemaldus pumpamise teel, väljapumbatava vee saab immutada krundi kagunurgas pinnasesse, kust see valgub edasi madalamal asuvasse Hundikuristiku oja. Vee juurdevoolu vähendamiseks kaevisesse on soovitatav vundamendikaegis rajada kuival perioodil. Võib olla vajalik vundamendikaevise seinade kindlustamine. Vee kogunemisel ehituskaevisesse tuleb arvestada, et liivakivi on savimõlli vahekihtide tõttu leonduv ja külmatundlik pinnas. Kuival ajal ehitades on leevendusabinõuna vajalik puid kasta;

- Sademe- ja liigvesi immutada omal krundil pinnasesse. Naaberkruntidele suurvee valgumise vältimiseks võib osutuda vajalikuks immutusplokkide kasutuselevõtt. Liigne sademevesi suunata sademeveekanaliseerimisele. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele;
- Võimalik võsa ja puude raie, treppide ja radade rajamine jmt, mis puudutavad Riigimetsa Majandamise Keskusega (RMK) haldusalasse kuuluvat kinnistut Narva mnt 126 (katastritunnus 78401:115:2380), tuleb kooskõlastada täiendavalt RMK-ga.

## 6. PLANEERINGUS KAVANDATUD VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

Planeering vastab järgmistele lähtedokumentidele:

### Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneering“

Tallinna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna maakasutuse juhtotstarve väikeelamute ala. See ala on põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid; olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav. Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

### Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsus nr 78 „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine “

Miljööalade teemaplaneeringu järgi asub planeeritud ala Kadrioru miljööväärtusliku hoonestuala 24. ehituspiirkonnas. Kadriorus on ette nähtud haljastatud osa protsent krundi suuruselt 30%, sh kõrghaljastus 20% krundi pinnast.

**Table 3. Planeeringus kavandatud lahenduse võrdlus 24. ehituspiirkonnale kehtivate tingimustega:**

	Teemaplaneering	Pos nr 1
Suurim lubatud hoonestustihedus	1,0	0,85
Suurim lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	2-3	kuni 3
Suurim lubatud hoonestatus %	Ehituspiirkonnas 30%, v.a Narva mnt 124 kinnistul 40%	32,6%
Suurim lubatud hoonete arv krundil (va abihooned) (Võtmestruktuurides säilib olemasolev arv)	Ehituspiirkonnas 1, Narva mnt 124 kinnistul 1-2	2
Haljastuse osakaal	Haljastatud osa protsent krundi suuruselt 30%, sh kõrghaljastus 20% krundi pinnast	43% s.h. kõrghaljastus 20%

Detailplaneering vastab miljööalade teemaplaneeringule.

**Tallinna Jäätmehoolduseeskiri**

Jäätmekonteinerite asukoha projekteerimiseks ja ehitusaluse kasvupinnase käitlemiseks on määratud tingimused p 5.5.

**MKM juhend „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni)kestuse arvutamise juhend“**

ConArte OÜ on koostanud insolatsioonianalüüsi Kuristiku tn 1 hoonele, 15.08.2025, töö nr 426. Kuristiku tn 1 esimesel korrusel paikneb vastavalt Aktsiaselts EA RENG koostatud korterelamu projektile autoparkla ja kelder, alates teisest korrusest on korterid, hoone on 5-korruseline korterelamu. Narva mnt 124 kinnistu detailplaneeringuga kavandatav uus hoonestus ei mõjuta olemasolevat Kuristiku tn 1 korterelamus asuvate korterite insolatsiooni kestust.

**Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;**

Nõuded kaitsmaks ehitist (liiklus)müra eest on välja toodud seletuskirja p 5.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Vastavalt koostatud mürauringu kokkuvõttele tuleb hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul arvestada transpordimüraga. Narva mnt avalikul kõnniteel 65-69 dB, ala enda maa-alale ulatuvad kuni 50-54 dB Ld müraindikaatori samatugevustsoon; öisel ajal valdavalt 60-64 ja 45-49 dB Ld müraindikaatori samatugevustsoon. Kahe hoone vahele tekib vaikne hooviala, kuhu ulatub päevasel ajal 45-49...50-54 dB Ld müraindikaatori samatugevustsoon; öisel ajal kuni 40-44 dB Ld müraindikaatori samatugevustsoon.

II kategooria liikluse müra sihtväärtused on päeval 55 dB ja öösel 50 dB. Planeeritava ala Narva mnt poolisel küljel ulatusid nii olemasolevas kui ka perspektiivses olukorras müratasemed päevasel ajal kuni 70 dB ning öisel ajal kuni 60 dB, mis ületavad KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II kategooria sihtväärtusi.

**Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusele nr 107 „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“;**

Koormuse vähendamiseks ühisorustikule on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse. Määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks p 5.5.

**Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 kinnitatud „Haljastuse inventeerimise kord“;**

Puittaimestik on inventeeritud vastavalt nimetatud määrusele, vt seletuskirja lisa „Haljastuse hinnang“.

**Tallinna Linnavolikogu määrusele 26.02.2021 nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;**

Planeeringu seletuskirjas p. 4.6 on käsitletud likvideeritavate puude asendusistutust.

**Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“**

Parkimiskohtade mõõtmed vastavad standardile. Olemasolevate säilitatavate puude juurestiku kaitseala ulatusega on arvestatud. Planeeritud kõnniteede laius arvestab olemasoleva kõnnitee laiusega.

**Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine“**

Hoonestusala on määratud nii, et krundi õuealal toimuv oleks hoone akendest hästi jälgitav. Krundi piirile on kavandatud osaliselt piirdeaed, hoone sissepääsud tuleb valgustada. Enamik parkimiskohti on kavandatud hoonesse. Heakorrastatud krunt tõstab ala üldist ilmet ning piirkonnas liikujate turvatunnet. Planeeritud ala asub elamurajoonis, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks.

**Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.**

Detailplaneering on vormistatud vastavalt määrusele.

## Muinsuskaitse eritingimused

Planeeritud ala jääb täielikult arhitektuurimälestise reg nr 8498 Georg Eggersi lubjaahju varemete kaitsevööndisse. Tuleb tagada riiklikult kaitstava mälestise säilimine ja heakord. Tingimused seatud seletuskirja p 5.2.

### Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 juhul kui hooneosad, sh maa-alused, soovitakse kavandada naaberkinnistule lähemale kui 4 meetrit, tuleb detailplaneeringus esitada vastava naaberkinnistu omaniku või omanike seisukoht;

Detailplaneeringus nähakse ette hooneosade kavandamist naaberkinnistule Narva mnt 126 (78401:115:2380) lähemale kui 4 meetrit. Olemas on Narva mnt 126 kinnistu omaniku nõusolek 31.01.2018 nr 3-1.1/187 (vt. Lisa ptk 2). Kuristiku tn 1 kinnistu piirist on hooneosad kavandatud 4 m kaugusele ja kinnistuomaniku(-ke) nõusolek lahendusele ei ole vajalik.

3.2 teha radooniuring, mille protokollis peab sisalduma mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmiste metoodika, mõõtmiste aeg, kasutatud aparaadi nimetus ja märke kalibreerimise kohta ning tõend mõõtja pädevuse kohta. Vajadusel esitada radoonileevendusmeetmed ning lähtuda radooniuringus esitatud soovitudest ja Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”;

Tingimus täidetud (vt. seletuskirja lisad – ptk 8) ja nõuded lisatud p. 5.2, p. 5.5. Praegu on kehtiv standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”, millest peab lähtuma.

3.3 määrata detailplaneeringus konkreetsed müraleevendusmeetmed hoone projekteerimiseks, lähtudes muu hulgas ka keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hinnangus esitatud soovitudest;

Tingimus täidetud, vt. seletuskirja p. 5.2.

3.4 määrata nõue immutada sademe- ja liigvesi omal krundil pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkruntidele. Naaberkruntidele suurvee valgumise vältimiseks võib osutada vajalikuks immutusplakkide kasutuselevõtt.

Tingimus täidetud, vt. seletuskirja p. 5.5.

## 7. MUUDATUSED VÕRREDES ESKIISLAHENDUSEGA

Planeeringulahendust on võrreldes eskiislahendusega muudetud järgnevalt:

- Tulenevalt TLPA kirjast 11.10.2024 nr 3-2/1564-28 on:
  - jäetud autopandus ning maa-alune parkimiskorrus kavandamata ja suurendatud panduse arvelt otse maapinnale rajatava haljastuse osakaalu.
  - vähendatud hoovipoolse hoone ehitisealust pinda ja hoovipoolne hoone ei ole suurem tänavapoolsest hoonest.
  - Parkimiskohtade arvu on vähendatud. Planeeritud ala paikneb miljööväärtuslikul alal ja korteri kohta tuleb tagada üks parkimise koht. Planeeritud on kuni 5 korterit ja kavandatud parkimise kohtade arvuks on 5;
- Hoonestusala on täpsustatud. Arhitektuurne eskiislahendus on täpsustunud ja arvesse on võetud vahekaugusi naaberkinnistutest. Maa-alune hoonestusala on planeeritud 4 meetri kaugusele Kuristiku tn 1 kinnistu piirist;
- Kavandatud on põhimõtteline tehnovõrkude paiknemine. Planeeringulahendus on võrguvaldajatel läbi vaadatud ning esitatud on arvamused;
- Koostatud on insulatsioonialüüs;
- Täpsustatud on müra leevendamiseks kavandatud mürabarjäärile seatavaid nõudeid ja asukohad;

- Koostatud on mürauring;
- Tulenevalt esitatud protestidest on detailplaneeringus seatud nõuded ehitusprojekti koostamiseks. Ehitamise ajal tuleb arvestada vastavasisulise sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, et ehitusmüra ei häiriks Kuristiku tn 1 korterelamu elanikke liigselt.
- Tulenevalt esitatud protestidest on detailplaneeringu seletuskirja lisatud täiendavad nõuded p. 5.2, sh ka ehituseksperitiisi läbiviimiseks enne hoone ehitamise alustamist.





## **B – JOONISED**

**Joonis nr 1. – Asukohaskeem**

**Joonis nr 2. – Põhijoonis**

**Joonis nr 3. – Tehnovõrkude koondplaan**