

2017-0051

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Telefon: 6 404 375

tlpa@tallinnlv.ee

Eraisik Eike Riis

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12919 Tallinn Telefon: +372 664 5808

info@skpk.ee, registrikood: 11255795

www.skpk.ee

Kontaktisik: piret.kirs@skpk.ee

26.11.2025

DP007800

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
2.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	6
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	8
4.	LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA ANALÜÜS	10
4.1.	Linnaruumi funktsionaalsed seosed	11
5.	PLANEERINGULAHENDUS.....	12
5.1.	Krundijaotus ja ehitusõigus	12
5.2.	Teed, liiklus ja parkimine	13
5.3.	Haljastus ja heakord.....	14
5.4.	Jäätmekäitlus	15
5.5.	Vertikaalplaneerimine	15
5.6.	Insolatsioon.....	16
5.7.	Müra hinnang	16
5.7.1.	Müra kategooriad ja nende rakendmine planeeringualal	16
5.7.2.	Mürauringu tulemused	17
6.	TEHNOVÕRGUD	19
6.1.	Elektrivarustus.....	19
6.2.	Sidevarustus	19
6.3.	Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon	19
6.4.	Sademevee kanalisatsioon	20
6.5.	Tuletõrje veevarustus	20
6.6.	Soojusvarustus	20
7.	SERVITUUDID JA KITSENDUSED	22
8.	NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS	23
8.1.	Olulisemad arhitektuurinõuded	23
8.2.	Üldised nõuded	23
8.3.	Nõuded teedele ja haljastusele	24
8.4.	Nõuded tehnovõrkudele	25
8.5.	Tuleohutusnõuded.....	25
8.6.	Keskkonnakaitse abinõud	25
8.7.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	26
9.	PLANEERINGU VASTAVUSE ANALÜÜS	27
9.1.	Vastavus lähtedokumentidele	27
9.2.	Mõju lähipiirkonnale ja avalikule huvile	28
9.3.	Vastavus algatamisotsuses määratud tingimustele	28
9.4.	Võrdlus planeeringu eelnevate versioonidega.....	29
10.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	30

JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Kontaktvööndi linnaehituslik analüüs
3. Tugijoonis
4. Põhijoonis

LISAD

- Lisa 1. Loode tn 2 kinnistu puittaimestiku inventuur
- Lisa 2. Loode tn 2 kinnistu detailplaneeringu insolatsioonianalüüs
- Lisa 3. Loode tn 2 detailplaneeringu mürauuring
- Lisa 4. Loode tn 2 kinnistu detailplaneeringu illustratsioon
- Lisa 5. Loode tn 2 kinnistu detailplaneeringu tehnilised tingimused

KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

PLANEERINGU VERSIOONID

Planeeringu koostajad

Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher

Piret Kirs

Hendrik Puhkim

Kati Kraavi

Kertu Arumetsa

projektijuht ja planeerija kuni 09.2023

projektijuht ja planeerija alates 09.2023

planeerija

tehnik

veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Loode tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu kaheks krundiks, määrata ehitusõigus moodustatavale Paldiski mnt 23 krundile kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega elamu ehitamiseks ning Loode tn 2 krundile jääva 2-korruselise elamu säilitamiseks ja 1-korruselise abihoone rekonstrueerimiseks elamuks koos abiruumidega ning kruntide kasutamise tingimused.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamisel on arvestatud Tallinna linna määrusi, korraldusi, arengukavasid, strateegiaid, üld- ja teemaplaneeringuid jm detailplaneeringuid ning linnaruumi puudutavaid lähtedokumente.

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseadus;
- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015;
- Tallinna Linnavalitsuse 03. novembri 2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“;
- Eike Riisi 30.07.2001 taotlus nr DP LÜ 780-2001;
- Tallinna Linnavalitsuse 12. detsembri 2001 korraldus nr 5235-k „Loode tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrus nr 61 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vormi, eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete kinnitamine“.

Lähtedokumendid, millega detailplaneering arvestab ja kooskõlas on:

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
- Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering „Tallinna kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“;
- Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“;
- 9. juunini 2020 kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“;
- Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;

- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine”;
- Tallinna riskianalüüs;
- Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heaks kiidetud Tallinna rattastrateegia 2018–2028.

Uuringud:

- Topogeodeetiline mõõdistus. AS Elisor, töö nr GE-11-17;
- Loode tn 2 kinnistu puittaimestiku inventuur. Skepast&Puhkim OÜ, Eike Riisi 11.08.2017 töö nr 2017-0051;
- Loode tn 2 detailplaneeringu insolatsiooni analüüs. OÜ FASSAADIPROJEKT. Arhitekt P. Soopere, 2017;
- Loode tn 2 detailplaneeringu mürauuring. Skepast&Puhkim OÜ, 18.11.2025 töö nr 25320-02.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala paikneb Tallinna Kesklinnas Kassisaba asumis (vt joonis 1) Paldiski maantee ja Loode tänava nurgal. Planeeritud ala suurus on 0,3 ha.

Planeeringualale jäävad elamumaa sihtotstarbega Loode tn 2 kinnistu, mille suurus on 2261 m², transpordimaa sihtotstarbega Amandus Adamsoni tänav T2 // Ao tänav // Eha tänav // Loode tänav kinnistu osa ja Paldiski maantee T31 kinnistu osa. Loode tn 2 kinnistu kuulub korteriomandite omanikele. Transpordimaa sihtotstarbega kinnistud kuuluvad Tallinna linnale.

Loode tn 2 kinnistul paikneb 2-korruselise puitelamu (valminud ca 1900. a), kõrvalhoone (osaliselt paekivist, osaliselt puidust, valminud 19. saj viimasel veerandil) ning 2 puukuuri. Elamu on plokistatud Loode tn 4 kinnistul asuva elamuga. Loode tn 2 elamus on ehitisregistri järgi 3 korterit. Krundi hoonestustihedus on 0,25. Transpordimaa sihtotstarbega kinnistute osal asuvad tänavarajatised.

Maapind planeeritud alal on tasane, kaldega lääne suunas. Maapinna kõrgus jääb vahemikku 8-12 m merepinna.

Loode tn 2 kinnistul on rikkalikult haljastust, mille hulgas on mitmed suured, kesklinna haljastuse jaoks väärtuslikud ja olulised lehtpuud.

Planeeringuala puittaimestik koosneb vanadele elamualadele ja hoonete ümbrusele iseloomulikest tavalistest puu- ja põõsaliikidest. Puittaimestiku inventariseerimise põhjal asub kinnistul 9 puu- ja 8 põõsaliiki, sh 1 viljapuu ja 3 marjapõõsa liiki. Kokku kasvab kinnistul 9 puud, millest II väärtusklassi puid on 2, III väärtusklassi puid 5 ning IV väärtusklassi puid 2. Suur osa kinnistul kasvavatest põõsastest ja põõsagruppidest kuuluvad IV ja V haljastuslikku väärtusklassi.

Linnahaljastuse esteetilisuse ja dekoratiivsuse seisukohalt võib olulistena nimetada Loode tn äärde jäävat haljastust, kinnistu lääneosas kasvavat harilikku vahtrat ning kinnistu Paldiski mnt poolses osas kasvavat jalakat. Ülejäänud puud ei ole haljastuliku väärtuse seisukohast märkimisväärsed. Loode tn ääres kasvanud tüvekahjustusega pärn on sanitaarraie korras likvideeritud (raieluba nr 40599).

Planeeringualal ei kasva kaitstavaid puittaimede liike ega puid ja põõsaid, mille kaitse alla võtmine oleks vajalik ja põhjendatud.

Transpordimaa sihtotstarbega kinnistuosadel puid ja põõsaid ei kasva. Täpsem haljastuse ülevaade on kajastatud puittaimestiku inventuuris (Lisa 1).

Jäätmeid kogutakse kinnistul sorteeritult. Loode tn 2 olemasoleva elamu korterites on ahiküte, vähesel määral kasutatakse täiendavalt elektrikütet. Kõrvalhoonetes puudub praegu soojus- ja elektrivarustus ning vee- ja kanalisatsioonisüsteem.

Planeeritav kinnistu on varustatud järgmiste tehnovõrkudega:

- veevarustus Loode tänava d 200 mm ühisveetorustikust (AKTSIASELTS TALLINNA VESI);
- kanalisatsioon Paldiski maantee d 370 mm ühisvoolsesse ühiskanalisatsiooni torustikku (Paldiski mnt 23a kinnistu kanalisatsioonitorustiku kaudu; AKTSIASELTS TALLINNA VESI);
- elekter (220V) Loode tänaval asuvast liitumispunktist maakaabliga (Elektrilevi OÜ);
- sidevarustus Loode tänava kaabelliinilt (Telia Eesti AS).

Võimalus on liituda gaasivarustusega – lähim gaasitorustik paikneb Paldiski maanteel. Kinnistut läbivad Tehnika tn 35a alajaamast väljuvad kõrg- ja madalpinge elektrikaablid.

Planeeringuala jääb Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohasesse kaugkütte piirkonda.

Juurdepääs kinnistule on Loode tänavalt. Kinnistul on 2 parkimiskohta, mis asuvad hoovialal.

Loode tänaval on kitsad kõnniteed mõlemal pool sõiduteed. Paldiski mnt ääres paikneb lai kõnnitee osa.

Loode tn 2 kinnistu lõunapoolne osa jääb Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ kohasesse Kassisaba miljööväärtuslikku piirkonda ehituspiirkonda nr 2.

Kogu planeeritav ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ lisaga 1 arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13.–16. sajandist pärit asulakohale, mis piirneb Tehnika tänav, A. Adamsoni tänav, Koidu tänav, Wismari tänav ja Toompuiestega.

Paldiski maantee T31 kinnistu on koormatud 13 isikliku kasutusõigusega.

Loode tn 2 kinnistu on koormatud kahe isikliku kasutusõigusega. Tähtajatu isikliku kasutusõigusega on koormatud ala suurusega 121 m² ja ala suurusega 9 m² Elektrilevi OÜ (endise nimega osaühing Jaotusvõrk) kasuks. Lisaks on Loode tn 2 kinnistu koormatud realservituudiga (tähtajatu teeservituut) kinnistu nr 24906501 (Tehnika tn 35a) igakordse omaniku kasuks.

Amandus Adamsoni tänav T2 // Ao tänav // Eha tänav // Loode tänav kinnistu on koormatud 16 isikliku kasutusõigusega.

Müra tase Loode 2 kinnistu Paldiski maantee poolses hoonestamata osas ületab keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohast piirväärtust (täpsemalt vt lisa nr 3).

4. LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala paikneb Kassisaba miljööväärtusliku hoonestusala piiril ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ning arheoloogiamälestisel. Suurem osa kontaktvööndist jääb Kassisaba miljööväärtuslikku piirkonda.

Ajaloo poolest võib Kassisabas kõige väärtuslikumaks pidada tänavavõrku koos kruntide süsteemiga, mis arenes välja 17. sajandi keskpaigast kuni 19. sajandini. Arhitektuurne miljöo on Kassisabas aga võrreldes teiste puitasumitega kõige kontrastsem. Hoonestuses põimuvad omavahel eri ajastustest pärit majad ning siia on nõukogude ajal ehitatud ka enim varem ehitatutest suuremaid hooneid. Sellegipoolest on Kassisaba linnaehituslikust küljest suhteliselt terviklik ala. Piirkonnale on iseloomulik ka lihtsa puitdekoratsiooniga kahekorruseline elamutüüp. 1920. ja 1930. aastatel on rajatud Ao tänav, mida mööda kõndides saab hea ülevaate kolmekümnendate aastate eeslinna üürimaja tüpoloogias. Levinuim üürimaja tüüp oli kahe-kolmekorruseline keskse kivitrepikoja puuhoone, nn Tallinna maja.¹

Planeeringuala kontaktvöönd koosneb keskmiselt umbes 1000 m² suurustest elamumaa kruntidest (valdavalt ca 800-1200 m²). Ehitusjooned kattuvad enamasti tänavapoolsete krundipiiridega.

Planeeringuala piirkonnas erineb hoonestuse laad Paldiski maantee ääres märkimisväärselt hoonestusest Loode tn ääres. Paldiski maantee ääres on erinevat tüüpi eri ajastutel rajatud hooned, korruselisis varieerub 2-8 korruseni, esineb nii kinnist kui lahtist hoonestusviisi. Kontaktvööndisse jäävatele Paldiski maantee äärsetele kruntidele on üldjuhul iseloomulik suur hoonestustihedus (1,44-3,5) – vt joonis 2.

Kavandatava hoone naaberhoone Paldiski mnt 23a on 4-korruseline kõrge pööninguga funktsionalistlikus stiilis elamu. Elamu mõlemad otsaseinad on akendeta, mis linnaehituslikult eeldab samalaadse, suletud tänavaseina jätkamist.

Planeeringuala läheduses miljööväärtusliku ala piirides (Loode, Ao jt piirkonna tänavate ääres) on valdavalt 2-3-korruselised puitelamud, mille valmimise aeg jääb peamiselt 20. sajandi alguskümnenditesse, kohati ka 19. sajandi lõppu. Miljööväärtuslikul hoonestusalal on planeeringualale lähimates ehituspiirkondades lubatud hoonestustihedus järgmine: 1. piirkonnas 1,3, 2. piirkonnas 0,8 ja 3. piirkonnas 1,0.

Ajalooliselt on välja kujunenud, et Loode tänaval ühtib enamike hoonete ehitusjoon tänavapoolse krundipiiriga, st valdav on lahtine perimetraalne hoonestusviis. Erandiks on Loode tn 2 kinnistu hoonestus, mis jääb krundi sisse. Loode tänavale on iseloomulikud kõrged (ca 1,8 m) tihedad piirdeaiaid kruntide tänavapoolsel piiril, mis koos tänaväärsele krundipiirile rajatud hoonetega moodustab ühtse tänavaseina.

Loode tn 2 vastas asuv Loode tn 1a elamu (1920.-1930. aastatest) on võetud arhitektuurimälestisena kaitse alla (reg nr 8773). Planeeritaval kinnistul asuv Loode tn 2 elamu on hinnatud miljööväärtuslikust seisukohast väga väärtuslikuks hooneks. Ülejäänud hoonestus Loode tänav ääres on kas väärtuslik või miljööväärtuslik.

¹ <http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Miljoovaartuslikud-piirkonnad-Tallinnas-3>

Planeeritavast kinnistust lõuna pool Loode tn 4 kinnistul on kaks 2-korruselist puitelamut, millest nn hoovimaja on tulemüüripla plokistatud Loode tn 2 elamuga. Tehnika tn 35 kinnistul paiknenud 2-korruseline puidust elu- ja ärihoone lammutati 2021. aastal ja selle asemele on ehitatud uus 4-korruseline elamu. Tehnika tn 35a ja 35b kinnistud moodustavad elektrialajaama krundi. Tehnika tn 33 kinnistul asub 5-korruseline nurgalahendusega korterelamu, mis on plokistatud Paldiski mnt 23a elamu läänepoolse akendeta otsaseinaga.

Teemaplaneeringu "Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine" järgi (vt joonis 2) on Loode tn 2 kinnistul paiknev elamu hinnatud väga väärtuslikuks ning kõrvalhoone osaliselt väärtuslikuks (puitosa) ja osaliselt miljööväärtuslikuks (paekivist osa, mis jääb miljööala piirist väljapoole).

4.1. Linnaruumi funktsionaalsed seosed

Kassisaba on linnaehituslikust küljest terviklik ala, mis paikneb küll suuremate liiklusmagistraalide vahel, kuid säilinud on elamispaigana privaatsus ja roheline elukeskkond. Väärtusliku miljöo kujundavad nii arhitektuur ja haljastus kui ka tänavavõrk ja krundijaotus. Piirkonnas on nimetatud faktorid hästi säilinud, üldmulje terviklik ja harmooniline. Arhitektuurne miljöo on Kassisabas kontrastne ja huvitav, hoonestuses põimuvad omavahel eri ajastutest pärit hooned. Piirkonnale on iseloomulik ajaloolistel kinnistutel kasvav rikkalik kõrghaljastus.

Piirkond on elamiseks mitmekülgne, sest läheduses (maksimaalselt 10-15 minuti jalakäigutee kaugusel) paiknevad vajalikud sotsiaalse infrastruktuuri objektid:

- koolid: J. Westholmi Gümnaasium, Pelgulinna Gümnaasium (Mulla tn 7);
- lasteaiad: Tallinna Kelmiküla Lasteaed, EELK Toompea Kaarli Koguduse Lasteaed;
- huvikoolid: näiteks Tallinna Kunstikool, Meero Muusik, Arsise Kellade Kool, Tallinna Keeltekeelkool jne;
- tervishoiuasutused: Pelgulinna haigla ja polikliinik (Sõle tn 16), Pelgulinna sünnitusmaja (Sõle tn 23);
- Kristiine kaubanduskeskus; erinevad väiksemad toidu- ja esmatarbekaupade kauplused piirkonnas.

Ümbruskonnas on piisavalt töökohti mitmetes büroodes, kauplustes, teenindustevõtetes jm.

Ühistranspordiühendused on väga head ning need ei sea piiranguid töökohtade kaugusele ega teenuste kättesaadavusele. Ümberistumiseta on võimalik sõita kesklinna, Pelgulinna, Kopliasse, Mustamäele, Õismäele, Kakumäele. Balti jaam asub 2 trollipeatuse kaugusel.

Rekreatsioonivõimalused lähipiirkonnas on head: läheduses (10-15 minuti jalakäigutee kaugusel) paiknevad vanalinn, Hirvepark, Lastepark, Vabaduse väljak, Paldiski maantee alguses on spaa ja tervisekeskus. Mõnevõrra kaugemal, kuid nii ühissõidukitega, jalgrattaga kui ka jalgsi soodsalt ligipääsetav on Merimetsa puhkeala ja Stroomi rand. Planeeritaval kinnistul on suurepärane asukoht Tallinna jalgrattateede suhtes, mis muudab rekreatsioonivõimalused veelgi soodsamaks ja kättesaadavamaks.

5. PLANEERINGULAHENDUS

Koostatud planeeringulahendus arvestab olemasolevat ruumilist keskkonda, säilitades olemasolevaid väärtusi, ning luues eeldused piirkonna tasakaalustatud ruumilise arengu tagamiseks.

Planeeringulahenduses on ette nähtud rajada uus hoone krundile pos 1. Krundil pos 2 olemasolev elamu on ette nähtud säilitada ning kõrvalhoone rekonstrueerida.

Arvestatud on kinnistu paiknemist Kassisaba miljööväärtusliku ala piiril ning Loode tänava ja Paldiski maantee äärsel hoonestuslaadi põhimõttelise erinevust (vt ptk 4). Sellest tulenevalt on planeeringulahendus kummagi kavandatud krundi jaoks erinev, kuid uue hoone projekteerimisel tuleb arvestada selle sobivust Paldiski maantee äärde, aga samal ajal ka sobivat üleminekut miljööväärtuslikul alal asuva hoonestusega.

Pos 1 kavandatud hoone kõrguse määramisel on arvestatud Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal kehtivaid reegleid (joonis 2) ja insolatsioonianalüüsi tulemusi. Kavandatud hoone ei takista vanalinna vaadeldavust. Nimetatud hoone sobitamiseks naaberelamuga peab korruste arv ja korruselisuse rütm seostuma Paldiski mnt 23a elamu arhitektuurse lahendusega.

Pos 1 hoone on ette nähtud plokistada Paldiski mnt 23a elamu idapoolse akendeta otsaseinaga. Kavandatava hoone plokistamine olemasoleva naaberhoonega korrastab Paldiski maantee äärset linnaruumi ja annab sellele linnaehituslikult lõpetatud ilme.

5.1. Krundijaotus ja ehitusõigus

Planeeringuala suurus on 0,3 ha. Loode tn 2 2261 m² suurune kinnistu on kavandatud jagada kolmeks krundiks.

Loode tänava äärsel krundil pos 2 on ette nähtud säilitada olemasolev elamu ning olemasolev kõrvalhoone on kavas rekonstrueerida elamuks koos abiruumidega. Olemasolevad abihooned (olemasolevad kuurid) säilivad praegustes asukohtades – kuure võib üksnes renoveerida või rekonstrueerida planeeringuga seatud ulatuses. Täiendava abihoonena lisandub uus suveköök-lehtla.

Määratud ehitusõigus Loode tn 2 (pos 2):

- Krundi sihtotstarve 100% EK (elamumaa)
- Hoonete arv 2 põhihoonet + 3 abihoonet (2 kuuri ja 1 suveköök)
- Ehitisealune pind maapealne 370 m²: põhihoone 1 – maapealne 200 m², maa-alune 30 m²; põhihoone 2 – maapealne 110 m², maa-alune 50 m², abihoone 3x20 m²
- Elamu suurim lubatud kõrgus: põhihoone 1 – 2 korrust, 1 maa-alune korrus 9 m, 20,2 m ABS; põhihoone 2 – 2 korrust, 7 m, 18,2 m ABS, 1 maa-alune korrus
- Iga abihoone suurim lubatud kõrgus 3 m, ehitisealune pind 20 m²
- Suurim lubatud korterite arv – 4 (3 olemasolevat olemasolevas elamus, 1 uus korter rekonstrueeritavas põhihoones 2)
- Krundi suurim hoonestustihedus 0,4
- Krundi täisehituse osakaal - 24 %

Paldiski maantee äärsele krundile pos 1 on kavandatud 5-korruseline hoone, mille I korrusel on äriruumid ning II-V korrusel korterid. Krundile jääv abihoone on ette nähtud lammutada.

Määratud ehitusõigus Paldiski mnt 23 (pos 1):

- Krundi sihtotstarve 80-95% EK (elamumaa), 5-20% Ä (ärimaa)
- Hoonete arv 1 põhihoone + 1 abihoone (prügimaja)
- Ehitisealune pind – maapealne 450 m², maa-alune 450 m²
- Elamu suurim lubatud kõrgus 5 korrust – 16,5 m, 27,2 m ABS, 1 maa-alune korrus
- Suurim lubatud korterite arv – 14
- Krundi suurim hoonestustihedus – 2,4
- Täisehitus – 62 %
- Esimesel korrusel peab paiknema vähemalt üks eraldi sissepääsuga ja tänavapoolsete vitriinidega äriruum, mille korruse plaani nurgalahendus võimaldab äriruumi ulatumist ka Loode tn poolse fassaadini.
- Paldiski mnt poolse sissepääsu juures kavandada hoone esimene korrus tagasiastega, et tagada hoonesse liikujate ja jalakäijate turvalisus ristumisel.
- Hoone esimesele korrusele näha ette jalgrataste ja lapsevankrite hoiuruum.
- Hoonesse kavandada varjend, arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega.

Loode tänava äärde kavandatud krunt pos 3 on ette nähtud Loode tänava kõnnitee laiendamiseks.

Määratud ehitusõigus pos 3:

- Krundi sihtotstarve 100% L (teemaa)
- Hoonete arv 0
- Kavandatud kõnniteeosa on mõeldud avalikult kasutamiseks.

5.2. Teed, liiklus ja parkimine

Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Loode tänavalt. Teede ja parkimise lahendus kajastub põhijoonisel.

Planeeringuala lähiümbrus on hästi varustatud ühissõidukite peatustega, võimaldades liikumist mitmes suunas. Samuti on piirkonnas välja ehitatud jalgrattateede võrgustik, mis vastab kohalike liiklusvajadustele.

Parkimiskohtade kavandamisel sõiduautodele on lähtutud Tallinna linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ nõuetest (korterelamu miljööalal) ning arvestatud asjaoludega, et planeeringuala paikneb ühistranspordi ja kergliiklusteedega hästi varustatud piirkonnas, kus enamus vajalikest sotsiaalse infrastruktuuri objektidest paikneb 10-15 minuti jalakäigutee kaugusel. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus kajastub tabelis 1. Jalgratta

parkimiskohtade kavandamine lähtub Tallinna rattastrateegia 2018-2028 parkimisnormatiivist. Kokku on kavandatud on 27+4 jalgratta parkimiskohta.

Pos 1 jalgratta parkimiskohad on kavandatud hoone keldrikorrusele, hoovi või äridele tänava äärde. Planeeritava hoone 1. korrusele näha ette rataste ja lapsevankrite hoiuruum. Lisaks on lubatud välised rattahoidjad, varikatusega rattahoidja või rattamaja. Pos 2 kohad on kavandatud hoone esimesele korrusele. Kõik välitingimustes paiknevad jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist.

Paldiski mnt 23 sõiduautode parkimine on lahendatud hoones keldrikorruusel, Loode tn 2 sõidukite parkimiskohad on kavandatud eeshoovis (põhijoonis).

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu võib projekteerimise etapis täpsustada.

Tabel 1. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Krundi aadress / aadressi ettepanek	Elamu tüüp	Parkimisnormatiivi arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv
1	Paldiski mnt 23	Korterelamu	14x1	max 14	9
		Asutused	425x1/200	max 3	3 kohta tänavamaal
2	Loode tn 2	Korterelamu miljööalal	max 1,3 per korter	max 6	3

Lähtub: Tallinna linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeringuala jääb otsuse mõistes südalinna. Krunt pos 2 asub miljööväärtuslikul hoonestusalal. Miljööväärtuslikel aladel, mis paiknevad vanalinnas ja südalinnas, kasutada asjaomase piirkonna normide rakendamise põhimõtteid. Lubatud parkimiskohtade arv on otsuse lisades 2 ja 3 märgitud maksimaalselt lubatav parkimiskohtade arv.

Planeering on normidega kooskõlas. Krundile pos 1 on planeeritud 9 parkimiskohta, vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 03.10.2023 planeeringute komisjoni otsusele (TLPA kiri 24.09.2024 nr 3-2/2372 – 1).

5.3. Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu lahendus arvestab Tallinna keskkonnastrateegia põhimõtteid, väärtusliku haljastuse säilitamise ning kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamise nõudeid. Tänavapuude kavandamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid ning tagatud on vajalikud kaugused hoonetest, tehnovõrkudest jm objektidest.

Detailplaneeringu koostamise käigus viidi läbi planeeritava ala puittaimestiku dendroloogiline hindamine (vt lisa 1), mille tulemusi arvestati planeeringulahenduse kavandamisel.

Pos 1 on arvestatud, et vähemalt 20% krundi pindalast moodustab kompaktne haljasala. Hoone vahetus läheduses peab haljasala pind olema tugevdatud pinnasega, mis võimaldab vajadusel päästeautoga sinna sõita.

Paldiski maantee äärde on kavandatud püramiidse võraga kõrghaljastus, mis sobitub kokku Paldiski mnt 21 hoone ette rajatud tänavahaljastusega.

Pos 2 krundi haljastuse lahendamiseks on soovitatav koostada haljastuse korrastamise ja uuendamise plaan.

Haljastuslikud tingimused ehitusprojektile on antud ptk-is 8.

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Planeeringulahenduse elluviimiseks tuleb likvideerida 3 puud, mis kuuluvad III ja IV väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 236. Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevas projekteerimisstaadiumis muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Paldiski maantee äärde avalikule tänavale on ette nähtud istutada püramiidse võraga puud.

Krundisisene ja avaliku tänava haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Likvideeritavate puude ja haljastuse asendusistutuse arvutus.

Puu nr	Takson	Liigi koefitsient (k1)	Objekt	Rinnas Ø cm (D)	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient (k2)	Ralepõhjuse koefitsient (k3)	Haljastuse ühik
1	Harilik jalakas	1	üksikpuu	83	III	1	0,5	69
2	Harilik toomingas	0,5	üksikpuu	130	IV	0,2	0,5	52
3	Harilik saar	1	üksikpuu	144	IV	0,2	0,5	82
							KOKKU	203

5.4. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmed tuleb mõlemal planeeritud krundil koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse, mis paigutatakse pos 1 puhul prügimajja; pos 2 puhul ei ole prügimaja kavandatud ja joonisel näidatud prügikonteinerite illustreeriv asukoht. Prügimaja ja prügikonteinerite asukohad on ette nähtud krundile pos 1 ja pos 2 krundi sissesõidu vahetusse lähedusse (vt põhijoonis).

Täpsem jäätmekäitluse lahendus tuleb määrata ehitusprojekti. Prügimaja asukohta võib ehitusprojekti täpsustada.

5.5. Vertikaalplaneerimine

Ehitusprojekti tuleb vertikaalplaneerimisega tagada sademevee juhtimine hoonetest ja naaberkruntidest eemale. Sademevesi ei tohi valguda naaberkinnistutele. Haljastatud aladel on sademevesi ette nähtud immutada pinnasesse. Kõvakattega aladelt on sademevesi ette nähtud

koguda restkaevudesse ning juhtida sademeveekanaliseerimise. Kõvakattega aladelt võib puhta sademevee juhtida haljastatud alale, kus see imbub pinnasesse.

Täpsemad vertikaalplaneerimise põhimõtted ja lahendus tuleb anda ehitusprojekti.

5.6. Insolatsioon

Insolatsiooni uuringus² (vt lisa nr 2) selgitati insolatsiooni kestuse muutumist naaberelamute (Paldiski mnt 26, 26a, Paldiski mnt 21) ja Loode 2 elamute eluruumides pärast pos 1 kavandatava hoone ehitamist ning pos 2 täiendava eluruumi kavandamist (põhihoone 2).

Insolatsiooni on hinnatud vastavalt 31. detsembrini 2021 kehtinud Eesti standardile EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Alates 1. jaanuarist 2022 lähtutakse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendmaterjalist³, mis sisult ei erine Eesti standardist EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Uuring näitas, et Paldiski mnt 26 ja 26a korterite insolatsioon säilib muutumatuks.

Paldiski mnt 21 korteri p 9 insolatsioon on tagatud juhul, kui pos 1 hoone kagunurga max abs kõrgus põhijoonisel näidatud asukohtades on 27,2 m ning 21,7 m⁴. Planeeringulahenduses kajastub vastav nurgalahendus.

Loode tn 2 pos 1 (põhihoone) kavandatavasse hoonesse saab kavandada ainult läbi maja kortereid.

Loode 2 põhihoonesse 2 on kavandatud üks eluruum läbi kahe korruse, mis saab otsest päikesevalgust piisavalt.

5.7. Müra hinnang

Planeeringuala piirneb elava liiklusega Paldiski maantee. Umbes 80-90 m kaugusel planeeringuala hoonestusest asub Balti jaama ja Kopli kaubajaama kulgev raudtee.

Müratingimuste selgitamiseks ning leevendusmeetmete selgitamiseks koostati Loode tn 2 detailplaneeringu mürauuring⁵.

Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras vastavalt 2022. aasta liikluskoormuste andmetele ning perspektiivses olukorras vastavalt 2045. aasta liiklusprognosile.

5.7.1. Müra kategooriad ja nende rakendmine planeeringualal

Välisõhus leviva müra normtasemed tulenevad keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71.

Tallinna üldplaneeringu (kehtestatud 2001. aastal) järgi on planeeringuala juhtotstarve korruselamute ala, mida käsitletakse elamualana ning mida tuleb lugeda vastavaks II

² Loode tn 2 kinnistu detailplaneeringu insolatsiooni uuring. OÜ FASSAADIPROJEKT, 2018 (täiendus 2019).

³ https://www.mkm.ee/sites/default/files/insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

⁴ Kõik DP kehtestatavad kõrguspiirangud on EH2000 süsteemis. Topo-geodeetiliselt alusel on kõrgused BK77 süsteemis

⁵ Loode tn 2 detailplaneering. Liiklusmüra hinnang. Kajaja Acoustics OÜ 18.11.2025, töö nr 25320-02.

mürakategooriale. Samas rõhutavad Tallinna kesklinna linnaosa üldplaneeringu lähteülesanne⁶ ja ideekorje⁷ vajadust tagada linnakeskuse maakasutuse paindlikkus. Magistraaltänavaaäärseid alasid käsitletakse tunnetuslikult keskuse osana, mis tähendab, et müra hindamisel võib olla põhjendatud kõrgema kategooria rakendamine.

II mürakategooria (elamualad) normtasemed on :

- $L_d \leq 60$ dB (lubatud kuni 65 dB sõidutee poolisel küljel)
- $L_n \leq 55$ dB (lubatud kuni 60 dB sõidutee poolisel küljel)

Planeeringualal POS 1 krundi Paldiski maantee poolne külg paikneb tiheda liikluskõormusega magistraaltänavaaäres. Arvestades piirkonna linnalist iseloomu ja segakasutust käsitleb mürauuringu seda ala sisuliselt III mürakategooriale vastavana. III mürakategooria (keskused, segakasutus) normtasemed on:

- Päevane normtase $L_d \leq 65-70$ dB
- Öine normtase $L_n \leq 55-60$ dB

POS 1 kavandatud hoone tagumise, sisehoovi poolse osa ning POS 2 krundi puhul, mis jäävad elumupiirkonda ja miljööväärtuslikule alale, on asjakohane lähtuda II mürakategooria nõuetest. Sellise jaotuse kasutamine on kooskõlas varasemate Tallinna kesklinna praktikanäidetega, kus tiheda liiklusega tänavaaäärseid alasid hinnatakse keskuse-aladena.

5.7.2. Mürauuringu tulemused

Modelleerimistulemused näitavad, et POS 1 Paldiski maantee poolisel küljel ei ületata III mürakategooria piirväärtusi ning hoone tagumise osa ja sisehoovi ning POS 2 krundi puhul jäävad müratasemed alla II mürakategooria piirväärtustele.

Tulemused POS 1 hoone (äriruumidega korterelamu) juures on:

- 2022. aasta liiklusolukorras mõjuvad hoone Paldiski mnt poolsele fassaadile päevasel ajal arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 72$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 62$ dB. Hoone Loode tn poolsele fassaadile mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 68$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 59$ dB. Hoone sisehoovi jäävatele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 52$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 44$ dB.
- 2045. aasta perspektiivse liikluskõormuse mudeli alusel mõjuvad hoone Paldiski mnt poolsele fassaadile päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 70$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 51$ dB. Hoone Loode tn poolsele fassaadile mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 66$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 48$ dB. Hoone sisehoovi jäävale fassaadile mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 51$ dB ning öisel ajal $L_n \leq 41$ dB.

Tulemused POS 2 hoonete (elamu ja kõrvalhoone) juures on:

⁶ <https://www.tallinn.ee/et/kesklinna-linnaosa-uldplaneering/kesklinna-uldplaneeringu-lahteseisukohad>

⁷ <https://www.tallinn.ee/et/media/517623>

- 2022. aasta liiklusolukorras mõjuvad hoonete Loode tn poolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 55$ dB ja 56 dB ning öisel ajal $L_n \leq 46$ dB. Hoonete sisehoovi jäävatele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 52$ dB ja 53 dB ning öisel ajal $L_n \leq 44$ dB.
- 2045. aasta perspektiivse liiklussageduste mudeli alusel mõjuvad hoonete Loode tn poolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 53$ dB ja 54 dB ning öisel ajal $L_n \leq 36$ ja 37 dB. Hoonete sisehoovi jäävatele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed $L_d \leq 51$ dB ja 52 dB ning öisel ajal $L_n \leq 40$ dB ja 41dB.

Raudteelt tulenev maksimaalne müra avaldub peamiselt üksikute lühiajaliste sündmustena (nt hoiatussignaalid). Planeeringu koostamisel on arvestatud, et tänavate äärsetel müratundlikel kinnistutel on täidetud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 kehtestatud maksimaalse mürataseme nõuded, mille tagamise eest vastutab müraallika valdaja (KOV). Hoonete projekteerimisel tuleb tagada sisemüratasemete vastavus sotsiaalministri 12.11.2025 määrusele nr 61.

Arvestades Paldiski maantee suure liikluskoormusega iseloomu, on vajalik tagada hoonete välispiirete piisav heliisolatsioon. POS 1 hoone välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt sellised, et hoone mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist koosneva välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 45-50$ dB, sõltuvalt ruumide otstarbest, lubatud sisemüratasemest ning välispiirdele mõjuvast liiklusrumast. POS 2 hoonete puhul on välispiiretele mõjuvad liiklusrumast madalad ja eraldi nõudeid ei pea kehtestama.

POS 1 kavandatava hoone rajamisega tekib linnaehituslikult soodne olukord Loode tn ääres paiknevate olemasolevate elamute suhtes. Uus hoone tõkestab Paldiski mnt liiklusrumast levikut sisekvartalis, mis on hetkel müra eest kaitsmata. Miljööväärtuslikul alal paiknevate ajalooliste puithoonete puhul ei ole võimalik või on ehituslikult väga keeruline rakendada kaasaegseid müratõkestusmeetmeid, mistõttu magistraaltänavaga äärde kavandatav korruselamu täidab olulist kaitsefunktsiooni ning aitab tagada sisekvartali hoonete kasutuskõlblikkuse ja elukeskkonna kvaliteedi säilimise.

Liiklusest tuleneva müra vähendamiseks on planeeringus toodud täiendavad nõuded, mille rakendamisel on võimalik tagada normikohased tingimused. Täpsemad nõuded müra leevendamiseks projekteerimise ja ehitamise etapis on antud ptk-is 8.6.

6. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus kajastub põhijoonisel ja seda täpsustatakse ehitusprojektis.

6.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse alus on Elektrilevi OÜ 10.05.2017. a tehnilised tingimused nr 251469.

Planeeringuala hoonete varustamine elektrienergiaga on ette nähtud toitealajaamalt ELEKTRIJAAMA 110/35/10/6, toitefiider 617:elj, jaotusjaam 35A:(Põhja-Tallinn), jaotusfiider 30064. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x200A. Liitumiskilbid on planeeritud krundi piirile.

Säilib olemasolev tänavavalgustus.

Pos 1 hoone liitumiskilp näha ette ehitusprojektis (Elektrilevi nõusolekul) Loode tn poole ja fassaadi süvistatuna.

6.2. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 28.04.2017. a tehnilised tingimused nr 28308507, mida on uuendati 25.10.2024 a. tingimustega nr 39241253.

Detailplaneeringu alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad siderajatised. Planeeritud hoonestuse sideühendus on ette nähtud sidekaevust nr 386. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritud ja olemasolevad sidekaevud on planeeritud selliselt, et need ei jää sõidutee alale. Ehitamisel tuleb näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

6.3. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja -kanaliseerimine. Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse alus on AKTSIASSELTSE TALLINNA VESI 9.05.2017 tehnilised tingimused PR/1723460-1.

Planeeringuala olmevesi (2,5 l/s) saadakse Loode tänava De110 ja Paldiski maantee DN400 mm veetorust.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne.

Pos 2 krundi veevarustus ja reoveekanaliseerimine on ette nähtud olemasolevate liitumispunktide baasil (vastavalt Loode tänava De110 ühisveetorustik ja Paldiski maantee D370 ühisvoolne kanalisatsioonitorustik).

Pos 1 krundi reovesi on ette nähtud juhtida Paldiski maantee D370 ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku (olemasolevasse kaevu). Pos 1 krundi reovee arvutuslik vooluhulk on 11 m³/d. Pos 1 krundi liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on ette nähtud Paldiski maantee tänava maa-alale.

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Ehitustööde ligikaudsed mahud Pos 1 hoonele liitumispunktist kuni olemasolevate eelvoolutorustikeni on järgmised: veevarustus – 4 m, reovee kanalisatsioon – 14 m.

6.4. Sademevee kanalisatsioon

Planeeringualal kokku kogutava sademevee allikad on katused ning kõvakattega teed ja platsid.

Planeeringualal on ette nähtud kanalisatsioon lahendada lahkvoolselt kuni liitumispunktini.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade arvutamise alus on Eesti standard EVS 848:2013 „Väliskanaliseerimisvõrk”. Pos 2 krundi sademevee arvutuslik vooluhulk on 8 l/s ja see on ette nähtud immutada krundi piires. Krundi Pos 1 sademevee arvutuslik vooluhulk on 10 l/s. Sademevesi on ette nähtud juhtida Paldiski maanteel olemasolevasse ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Sademevesi planeeritud hoone katusest on ette nähtud koguda kokku keldrikorruse lae all ning ühendada kanalisatsiooni liitumiskaevuga vesiluku kaudu. Hoone maa-aluse parkla sademevesi on ette nähtud koguda kokku ning pumbata kinnistu isevoolsesse sademeveetorustikku De110. Parklast kokku kogutud sademevesi on ette nähtud juhtida eelnevalt läbi õlipüüduuri.

Kinnistuse kanalisatsiooni liitumispunkti ühendatav isevoolne sademeveetoru on ette nähtud läbimõõduga de110 ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Vajadusel tuleb ehitusprojektis ette näha sademevee pealevoolu sademeveekanalisatsiooni reguleerida ja ühtlustada krundi piires.

6.5. Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi 15 l/s (EVS 812-6:2012) on tagatud Paldiski maantee hüdrantist.

Vastavalt AKTSIASELTSI TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on piirkonnas tagatud normaalolukorras vabarõhk 330 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

6.6. Soojusvarustus

Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004. a määrusega nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna koostööstamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”⁸ järgi kuulub planeeritav kinnistu kaugkütte piirkonda. AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) seisukoha põhjal (vt Koostööstamine ja arvamused K-12), on Loode tn 2 kinnistu DP soojusvarustuse lahendus käsitletav erandina, mille puhul lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte.

⁸ Tallinna kodulehekülj; vt: <http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=96828>

Soojusvarustuse lahenduse alus on AS Gaasivõrgud (praegu AS Gaasivõrk) 26.04.2017 tehnilised tingimused nr PJ-395/17.

Ala asub maagaasivõrgu piirkonnas ning ühenduskoht on ette nähtud olemasolevale Paldiski mnt A-kategooria gaasijaotustorustikule. Liitumispunkt on ette nähtud kinnistu piirile.

7. SERVITUUDID JA KITSENDUSED

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudi vajadusega alad on vaja seada tehnovõrkude paigaldamise, kasutamise ja hooldamise ning juurdepääsude võimaldamiseks.

Servituudi vajadusega alad (sh asjakohased olemasolevad servituudid) on kajastatud tabelis 6 ja põhijoonisel.

Servituudi vajadusega alad täpsustatakse tehnovõrkude asukohtade selgumisel ehitusprojekti.

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadused.

Servituudi seadmise vajadust põhjustav rajatis ja servituudiga koormatava ala ulatus	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Olemasolev SV: kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatuses (2+2m).	Paldiski mnt 23a	Loode tn 2 kinnistu omanikud
Olemasolev SV: elektrikaabli kaitsevööndi ulatuses (1+1m);	Loode tn 2	Võrgu valdaja
Olemasolev SV: elektrikilbi kaitsevööndi ulatuses (2m seadmest);	Loode tn 2	Võrgu valdaja
Olemasolev SV: elektrikaabli kaitsevööndi ulatuses (1+1m) ja elektrikilbi kaitsevööndi ulatuses (2m seadmest). Planeeritud SV: elektrikilbi kaitsevööndi ulatuses (2m seadmest).	Paldiski mnt 23 (krunt pos 1)	Võrgu valdaja
Planeeritud SV: Vee-(2+2m), reovee kanalisatsiooni-(2+2m), side-(1+1m), elektrikilbi (2m seadmest) ja gaasitoru (1+1m) kaitsevööndi ulatuses.	Paldiski maantee T31	Võrgu valdaja

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

8.1. Olulisemad arhitektuurinõuded

Pos 1 – aadressi ettepanek Paldiski mnt 23

- Välisviimistlus: kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat, metall vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid, mis sobivad piirkonda;
- Katus: lamekatus. Insolatsioonianalüüsist tulenevalt on hoone kagunurka lubatud kavandatud kaldega katuse lahendus. Põhihoone katus lahendada kooskõlas Paldiski mnt 23a elamu katuse kujundusega;
- Linnaehituslikud nõuded: uued hooned (sh abihoone) ja rajatised peavad esteetiliselt ja stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama ümbruskonna linnaruumiga arhitektuurse terviku. Arvestada hoone arhitektuurset sobivust nii Paldiski maantee ääres kui üleminekuga miljööväärtuslikul alal asuva hoonestusega;
- Hoone projekteerida esindusliku arhitektuuri ja sobiva nurgalahendusega;
- Põhihoone korruste arv ja kõrgus seostada Paldiski mnt 23a elamu arhitektuurse lahendusega;
- Hoone 1. korrusele näha ette jalgrataste ja lapsevankrite hoiuruum;
- Hoonesse kavandada varjend, arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega;
- Piirded: Krundi Loode tn äärse piirdeaia soovitatav lahendus on kivisokliga plankaed maksimaalse kõrgusega 1,8 m (analoogne Loode tn 2 krundi piirdega).

Pos 2 – Loode tn 2

- Välisviimistlus: välisfassaadid korrastada/taastada/kavandada kasutades miljööväärtuslikule piirkonnale iseloomulikke ehitusmaterjale ning värvilahendust.
- Katus: põhihoone 2 viilkatuse kalle ja harja suund kavandada sarnased olemasolevate ümbruskonna hoonetega, sobitades miljööväärtusliku piirkonnaga.
- Linnaehituslikud nõuded: Säilitatavad hooned rekonstrueerida/ uued hooned kavandada lähtudes Kassisaba miljööväärtusliku ala kaitse-eesmärkidest. Projekteerida piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega hooned. Olemasolevad abihooned (olemasolevad kuurid) säilivad praegustes asukohtades ning neile ei anta laiendatud ehitusõigust – st kuurid võib üksnes renoveerida või rekonstrueerida planeeringuga seatud ulatuses. Täiendava abihoonena lisandub uus suveköök-lehtla, mis tuleb lahendada põhihoonete arhitektuuriga sobivas võtmes.
- Piirded: kivisokliga plankaed maksimaalse kõrgusega 1,8 m.

8.2. Üldised nõuded

- Arvestada planeeritud kruntide paiknemisega arheoloogiamälestisel ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis;
- Ehitamisel vältida naaberkinnistutel olevate hoonete kahjustusi (vajumisi jms), vundamentide, seinte, katuste jt konstruktsioonelementide kahjustusi. Ehitusprojekt kooskõlastada naaberkinnistute valdajatega;

8.3. Nõuded teedele ja haljastusele

- Loode tn 2 krundil säilitada haruldane keraamilistest plaatidest kõnnitee;
- Loode tn 2 krundi parkla rajada viisil, mis eeldab minimaalseid pinnase- ja kaevetöid, et mitte kahjustada puud nr 10;
- Projekteerimise staadiumis arvestada, et olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada nii palju kui võimalik. Ehitustööde käigus tuleb rakendada olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks vajalikke meetmeid;
- Puunr 10 säilitamiseks tuleb rakendada täiendavaid abinõusid: ehitamise ajal tuleb paigaldada puutüve kaitsed, ehitustööde käigus ei tohi vigastada puude oksa, võimalusel vältida üle 2,5 cm läbimõõduga juurte läbi raiumist ning vajadusel teostada kaevetööd käsitsi, masinate liikumistee, materjalide ja pinnase ladustamine peavad jääma väljapoole puu juurestiku kaitsetsoone⁹, maapinna kõrguse muutmisel vältida pinnase tõstmist või alandamist juurestiku kaitsetsoonis. Juhul, kui tegevused juurestiku kaitsevööndis on vältimatud, tuleb rakendada täiendavaid abinõusid ning vastavaid leevendavaid meetmeid.
- Paldiski mnt äärse hoone hoovipoolses osas, vahetult hoone ääres, peab haljasala pind olema tugevdatud pinnasega, mis võimaldab vajadusel päästeautoga sinna sõita;
- Juurestiku kaitsevööndis teostatavad tegevused (kaevetööd, juurte läbilõikamine jmt) tuleb teha koostöös kutsetunnistusega arboristiga;
- Eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike;
- Arvestada Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011. a määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord” nõuetega;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada pädeva maastikuarhitekti koostatud haljastusprojekt;
- Ehitusprojekti arvestada, et tänavapuude paigutamisel Paldiski maantee äärde tuleb tagada terviklik ruumiline lahendus, mis mh sobitub naaberlade tänavaruumi lahendustega;
- Ehitus- ja haljastusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga enne ehitusloa saamist.

⁹ Juurestiku kaitsealaks on puud ümbritsev ala, kus on puu elutegevuse tagamiseks piisav juurekava. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt (cm) x 0,12 = kaitsevööndi raadius meetrites.

Puu juurestiku kaitsetsoonis võib kaevetöid teha vaid projektikohaselt käsitsi! Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümberkukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Kui sellise läbimõõduga juured jäävad kaevetööde alasse, siis tuleb seal kaevata labidaga käsitsi ja seda ka vaid puu ühelt küljelt. Kui see on siiski vältimatu, tuleb juured läbi lõigata teravalt (järsult) – lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebaühtlane. Paljastunud juured tuleb katta nii ruttu kui võimalik mulla, multsi või niiske kangaga. Läbilõigatud puujuuri kaitstakse selliselt, et kaevise sein toestatakse maasse taotud vaiade vahele tõmmatud võrgu ja kotiriidega (kõdunev kotiride jäetakse maasse) ning juurte ja kaevise seina vahe täidetakse liiva- ja turbasegust kihiga, kuhu peale kaevetööde lõppu kasvavad juured. Kui kaevist hoitakse pikemalt lahti, kaetakse kaevise puupoolne serv kilega, mis ei lase kastmisveel välja nõrguda ning puud kastetakse iga päev. Kaevise kinniajamisel säilitada turba ja liivasegu kinnihoidev kangas, kile eemaldada.

Kui puude juured saavad pinnasetöödel siiski ulatuslikke kahjustusi, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada puude võrasiid.

8.4. Nõuded tehnovõrkudele

- Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda kõigilt võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused täpsustatud andmetega (koormused, asukohad jm) ning ehitusprojektide tööjoonised esitada võrguvaldajatele täiendava nõusoleku saamiseks;
- Tehnovõrkude projekteerimiseks võõrale kinnistule peab olema kinnistuomaniku nõusolek;
- Tehnovõrkude liitumispunktid, ühendustorustikud ja maakaablid kavandada maksimaalselt teede ja parkimisalade alla ning säilivatest puudest vähemalt 2 m kaugusele;
- Projekteeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei või jääda sõidutee alale;
- Näha ette meetmed olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööde teostamisel lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- Arvestada Telia Eesti AS nõuetega ehitusprojektile;
- Elektrilevi OÜ liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

8.5. Tuleohutusnõuded

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

- Ehitades uue hoone (sh abihoone) olemasolevale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb rakendada täiendavaid tuleohutusmeetmeid (tuletõkketarindid, tulemüür vm). Joonisel on vajalikud olemasolevad või kavandatavad tulemüürid kajastatud;
- POS 2 alale jäävate Hoone 1 ja Hoone 2 vahel ei ole nõutud tuleohutuskuju võimalik tagada. Et tagada tuleohutusnõuete täitmine, tuleb hooneid vastavalt kokkuleppele Päästametiga varustada automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga (ATS).
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega sh peab päästetehnika pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästeteede lähedusse.
- Hoone ja autode parkimiskohtade vahel tuleb järgida EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” p 11.2.3.10 nõudeid.

8.6. Keskkonnakaitse abinõud

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele;
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada ärajuhitava sademevee kogused ning esitada vajadusel immutamise võimalikkust näitavad arvutused;
- Õhusaaste mõju vähendamiseks eluruumides projekteerida pos 1 kavandatavasse hoonesse sundventilatsiooni süsteem;
- Enne pos 1 hoone projekteerimist teha planeeritud Paldiski mnt 23 krundil radooniuurimise ning vajadusel rakendada ehitusprojektis Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” antud soovitusi;
- Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratase ei ületaks helirõhu piirväärtusi vastavalt sotsiaalministri 12. novembri 2025. a määrusele nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”. Mürataseme mõõtmised tuleb teostada

möbleeritud ruumides suletud akende ja uste tingimustes. Kui ruumides on ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavad, peavad need olema mõõtmise ajal avatud ja töös.

- Pos 1 hoone Paldiski maantee poolne külg on korterite rajamisel soovitatav jätta maksimaalses mahus üldkasutatavatele ja müra suhtes vähemtundlikele ruumidele, nagu trepikojad, koridorid, köök-elutoad, sanitaarruumid ning abiruumid. Magamistubade paigutamisel eelistatakse hoone hoovipoolset külge, kus mürahäiring on väiksem. Samas on võimalik ka tänavaäärsele küljele kavandada elu- ja magamistubasid tingimusel, et nende projekteerimisel järgitakse kehtivaid nõudeid liikluse müra normtasemetes osas, mis tagatakse hoone projekteerimisel vastavate ehitustehniliste lahendustega, mis võimaldavad tagada normkohased sisekliima tingimused;
- Pos 1 hoone puhul tuleb arvestada standardiga EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" kehtestatud liikluse müra normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes;
- Pos 1 hoone välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel tuleb rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel (vastavalt EVS 842:2003 tabel 6.3) tuleb projekteeritava hoone välispiirde konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et POS 1 hoone Paldiski mnt poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 45-50$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liikluse müratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liikluse müratasemest. Täiendava leevendusmeetmena on võimalik kaaluda kõrgendatud heliisolatsioonimeetmete rakendamist (näiteks on võimalik hoonetele kavandada akende ette heliisoleeriv topelfassaad);
- Konkreetsete müra leevendusmeetmete, sh avatäidete heliisolatsiooni, fassaadikonstruktsioonide ning ruumilahenduse valik tehakse hoone projekteerimise käigus, lähtudes projekti koostamise hetkel kehtivatest nõuetest ning müraülevõtte tulemustest

8.7. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse ennetamise meetmed on kavandatud lähtudes Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Planeeritud ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber ja parkimisalale rajada välisvalgustus;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed;
- hoida ala korras;
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid.

Äriruumide kavandamine Paldiski mnt 23 krundile planeeritud hoonesse lisab piirkonda töökohti ning on oluline ka turvalisuse aspektist: see lisab piirkonda elavust, mitmefunktsionaalne hoone tagab inimeste kohalolu ööpäevaringselt ja seega on ühiskondlik kontroll suurem.

9. PLANEERINGU VASTAVUSE ANALÜÜS

9.1. Vastavus lähtedokumentidele

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on korruselamute ala s.o põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus- ja teenindusettevõtted jm. Krundile pos 1 on kavandatud äriruumidega elamu. Kavandatu on Tallinna üldplaneeringus määratud juhtotstarbega kooskõlas, seega vastab planeering Tallinna üldplaneeringule.

Planeeritud krunt pos 2 jääb Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” kohasesse Kassisaba miljööväärtusliku hoonestusala 2. ehituspiirkonda. Selles ehituspiirkonnas on lubatud hoonestustihedus 0,8; hoonete maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed) on kaks pluss katusekorrus. Lubatud hoonestatus 30% ja maksimaalne hoonete arv 2 (v.a abihooned) piiretena on eelistatud 1,5–1,8 m kõrgusega plankpiirded (19. saj alguse puithoonestus, kus sellised piirded olid ka algupäraselt). Nõutav haljastuse osakaal on 30%, sh kõrghaljastus 20% krundi pinnast.

Kavandatud lahenduses on pos 2 hoonestustihedus 0,4, maksimaalne lubatud korruselisus 2, hoonestatus % 24, põhihoonete arv 2, piirete kõrgus maksimaalselt 1,8 m. Haljastuse osakaal 60%, sh kõrghaljastuse osakaal 60%.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas teemaplaneeringuga „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”.

Koostatud planeeringulahenduses on suhtutud respektiga olemasolevasse ruumilisse keskkonda, säilitades olemasolevaid väärtusi, ning loodud on eeldused piirkonna tasakaalustatud ruumiliseks arenguks.

Järgnevalt on toodud ülevaade, kuidas planeering on kooskõlas teiste lähtedokumentidega:

- Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus” – lahenduses on arvestatud vajalike vaatekoridoride säilimisega, seega hoone kõrgus ja asukoht ei takista vanalinna vaadeldavust.
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” – tagatud on vajalikud kujad ning esitatud on määrusele vastavad tuletõrje veevarustuse tagamise nõuded.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” – esitatud on vastav mürauurimise ning toodud vajalikud meetmed, et normikohane müra siseruumides ei oleks ületatud.
- Parkimiskohtade kavandamisel sõiduautodele on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”. Planeeritud ala jääb otsuse mõistes südalinna. Krunt pos 2 asub miljööväärtuslikul hoonestusalal. Miljööväärtuslikel aladel, mis paiknevad vanalinnas ja südalinna, kasutada asjaomase piirkonna normide rakendamise

põhimõtteid. Lubatud parkimiskohtade arv on otsuse lisades 2 ja 3 märgitud maksimaalselt lubatav parkimiskohtade arv.

- Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heaks kiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028” – tagatud on strateegiale vastav ratta parkimise kohtade arv.
- Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord” – likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt määrusele.
- 9. juunini 2020 kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” – haljastuse inventuur on tehtud vastavalt määrusele.
- Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” – planeeringu küttelahendus vastab määruse erandile, sest nõusolek tehnovõrgu valdajalt on olemas.
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad” – planeeringulahenduses (teed, haljastus, tehnovõrgud, hoone paigutus) on arvestatud standardi kohaseid norme.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine” – planeeringus toodud kuritegevuse ennetamise meetmed lähtuvad standardist.
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri – planeeringus on antud põhimõtted, mis lähtuvad jäätmehoolduseeskirjast.
- Tallinna riskianalüüs – riskianalüüsist tulenevad ohtlike objektide ohualad planeeritavale alale ei ulatu.

9.2. Mõju lähipiirkonnale ja avalikule huvile

Kavandatud on korrastatud linnaruum. Korrastatud linnaruum on avalik hüve. Paldiski maantee äärde on planeeritud hoone, mis on sobiv ühenduslülili Paldiski mnt 23a ja Paldiski mnt 21 hoonete vahel. Hoone on kavandatud nii, et Paldiski maanteele kujuneks ühtlane tänavasein. Mitmekesisistatud on piirkonna elu-, äri- ja teenuste pakkumise võrgustikku. Heakorrastatud ala pakub lisaväärtust meeldiva linnaruumi näol ning paraneb piirkonna turvalisus. Ette on nähtud laiendada Loode tänava kõnniteed.

Need põhimõtted on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega, sest planeeringulahenduse elluviimisel paraneb avaliku ruumi kvaliteet.

9.3. Vastavus algatamisotsuses määratud tingimustele

Planeering vastab algatamise korralduses toodud nõuetele, mis käsitleb detailplaneeringu üldiseid nõudeid ja seadusest tulenevaid ülesandeid.

9.4. Võrdlus planeeringu eelnevate versioonidega

Planeeringulahendust on võrreldes eskiislahendusega muudetud. Planeeringu esialgsete versioonidega võrreldes on muutunud Paldiski maantee äärse ühistranspordipeatuse asukoht. Käesolev planeering peatuse ümberpaigutamist ette ei näe ning peatus jääb olemasolevasse asukohta. Krundile pos 1 kavandatud hoone kuju on täpsustatud insolatsioonianalüüsi järgi. Kavandatud on Loode tänava kõnnitee laiendamiseks mõeldud krunt.

Pos 1 ja pos 2 parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Tallinna linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritud ala jääb otsuse mõistes südalinna. Krunt pos 1 asub miljööväärtuslikul hoonestusalal. Miljööväärtuslikel aladel, mis paiknevad vanalinnas ja südalinnas, tuleb kasutada asjaomase piirkonna normide rakendamise põhimõtteid. Lubatud parkimiskohtade arv on otsuse lisades 2 ja 3 märgitud maksimaalselt lubatav parkimiskohtade arv.

Pos 2 krundisisene parkimine on muudetud nii, et krundi piirides oleks võimalik paigutada 3 parkimiskohta. Pos 2 hoonele 2 on täies ulatuses antud ehitusõigus kahe korruse rajamiseks. Hoone 2 puhul ei eristata elamu ja abihoone osi, vaid kogu hoone on kavandatud elamuks, kus võivad paikneda abiruumid.

Planeeringusse on läbivalt tehtud märkused eristamiseks BK77 ja EH2000 kõrgussüsteeme, kuna topoalus on koostatud BK77 süsteemis ja DP kehtestatavad kitsendused on EH2000 süsteemis. Vastavalt on korrigeeritud ka hoonete absoluutkõrgused, vahe on 0,24 m.

Likvideeritavate puude ja haljastuse asendusistutuse arvutus on viidud kooskõlla kehtiva määrusega „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ ning haljastusühikud on vastavalt korrigeeritud.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamisele.

Peale avalikus kasutuses teerajatiste kasutuselevõttu esitada Keskkonna- ja Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale välja ehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.

Arendaja ehitab oma vahenditest välja kõik detailplaneeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teerajatised, haljastuse, tänavavalgustuse ning sademeveekanaliseerimise ning sõlmib selleks linnaga teede-tehnovõrkude väljaehitamise lepingu. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt kinnistuomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

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.