

# KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>LINNAEHTUSLIKUD LÄHTEKOHA JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID</b>	<b>1</b>
2.1	Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	1
2.2	Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	1
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>1</b>
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	2
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	2
3.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad	3
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	4
3.5	Haljastuse kavandamise põhimõtted.....	5
3.5.1	Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus.....	5
3.6	Jäätmehoolduse põhimõtted.....	6
<b>4</b>	<b>TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>6</b>
4.1	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	6
4.2	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	7
4.3	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	8
4.3.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	8
4.3.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	11
4.3.3	Sidevarustus .....	12
4.3.4	Soojusvarustus .....	12
4.3.5	Gaasivarustus .....	13
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>14</b>
5.1	Kehtivad kitsendused .....	14
5.2	Planeeritud kitsendused .....	14
5.2.1	Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus .....	14
	Kavandatud vaatekoridorid .....	15
5.2.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks .....	15
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>16</b>
6.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded .....	16
6.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....	17
6.3	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded .....	17
6.4	Täiendavate uuringute vajadus .....	18
6.5	Täiendavate kooskõlastuste vajadus .....	18
6.6	Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks .....	18
6.6.1	Liikluskorralduse alased nõuded.....	18
6.6.2	Keskkonnavalasid nõuded.....	18
6.6.3	Tuleohutusnõuded.....	20
6.6.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	20
6.6.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	20
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEKIRJELDUSTELE.....</b>	<b>22</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	22
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele.....	22
7.3	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule.....	22
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine .....	23

7.5	Vastavus algatamise korralduse lähteseisukohtadele ja lisatingimustele .....	23
7.6	Vastavus lähtedokumentidele .....	24
7.6.1	Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“ .....	24
7.6.2	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad“ .....	24
7.6.3	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiale 2018 – 2028.....	24
7.6.4	Vastavus Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ .....	24
7.6.5	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.“.....	25
7.6.6	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus. ....	25
7.6.7	Vastavus Järve tn 34a kinnistu puittaimede haljastuslikus hinnangus antud soovitudustele .....	25
7.6.8	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ .....	25
7.6.9	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Järve tn 34a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürauuringule. ....	25
7.6.10	Vastavus muinsuskaitse eritingimustele .....	26
7.6.11	Vastavus liiklusanalüüsile.....	26
7.6.12	Vastavus keskkonnaseisundi hinnangule .....	27
7.6.13	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ .....	27
7.6.14	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ .....	27
7.7	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga .....	27
7.8	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine .....	28
7.8.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	28

## II JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Liikluskorraldus	DP-4
5	Soojusvarustuse skeem	SV-1

## **I SELETUSKIRI**

### **1 PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas, A. H Tammsaare tee ääres, Järve ja Tuisu tänava ning Rahumäe tee vahelisel alal. Planeeringuala hõlmab Järve tn 34a kinnistut, mis on hoonestatud. Kinnistul on muinsuskaitse all olev Tondi sõjaväelinnaku staabihoone (registri nr 8655).

Planeeritud maa-ala suurus on 1,31 ha.

### **2 LINNAEHITUSLIKUD LÄHTEKOHAD JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

#### **2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused**

Ruumilise keskkonna analüüsi põhjal paikneb planeeritud ala Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgi segahoonestusalal ning ühtlasi A. H. Tammsaare tee äärses ärivööndis, seega on alale mõistlik kavandada ärifunktsiooniga hooneid. Seda toetab ka piirkonnas välja kujunenud A. H. Tammsaare tee äärne kaupluse- ja büroohoonete front. Arvestades Kristiine linnaosa üldplaneeringut ja planeeringualale koostatud muinsuskaitse eritingimusi on mõistlik kavandada uus hoone muinsuskaitsealuse staabihoone ja olemasoleva kõrge ärihoone vahele olemasoleva parkimisplatsi kohale, pehmedades praegust tugevat kontrasti kahe hoone vahel ja tihendades sellega ka ärivööndi hoonestust. Maapealsete parkimisplatside vähendamiseks on mõistlik kavandada staabihoonest madalam parkimismaja staabihoone taha, kus see ei häiri staabihoone vaadeldavust ja ühtib asukohaliselt naaberkinnistul paikneva parkimismajaga.

#### **2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid**

- Kavandada tugeva kujundina mõjuv hoonestus;
- säilitada vaated ehitismälestisena kaitse all olevale hoonele;
- kavandada ohutu väljasõit Järve 34a kinnistult;
- planeerida kergliiklustee Järve tänavalt Sõjakooli bussipeatuse ja jalakäijate tunnelini.

### **3 PLANEERINGUS KAVANDATU**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Järve tn 34a krundist kaks ärimaa sihtotstarbega krunti. Ühele krundile on kavandatud ehitusõigus kuni kümne maapealse ja kahe maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning teisele krundile lisaks olemasolevatele hoonetele (kolmekorruseline kultuurimälestiseks tunnistatud büroohoone, kahekorruseline laohoone) ehitusõigus kuni kahe maapealse korrusega parkimismaja ehitamiseks. Olemasolevad hooned ja alajaam on ette nähtud säilitada või rekonstrueerida.

### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud jagada ärimaa sihtotstarbega Järve tn 34a kinnistu kaheks ärimaa sihtotstarbega krundiks pos 1 ja pos 2. Jagamise tulemusel moodustatavate kruntide sihtotstarvet ei muudeta.

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

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala segahoonestusalal, kuhu võib kavandada elamuid, nende naabrusesse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikkude elukeskkonda teenindavaid funktsioone. A. H. Tammsaare tee äärne ala on üldplaneeringus määratud magistraaltänavaaäärseks ärivööndiks. Ärivööndi laiuseks loetakse tinglikult 50 m, kuid täpne ulatus määratakse detailplaneeringus. Ärivööndisse võib kavandada põhiliselt ärifunktsioonilisi hooneid nagu kaubandus-, teenindus-, toitlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Planeeringu lahenduses on määratud kogu detailplaneeringu ala ärivööndisse.

Krundile pos 1 on vastavalt Kristiine linnaosa üldplaneeringus magistraaltänavaaäärsele ärivööndisse lubatule on kavandatud ärihoone. Hoone kavandamisel on lähtutud üleplaneeringu nõuetest ja „Muinsuskaitse eritingimused Tallinnas Järve 34a kinnistule detailplaneeringu koostamiseks“ määratud piirangutest ning soovitudest. Maapealne hoonestusala on kavandatud lääne ja lõunaosas 4 m kaugusele krundi piirist ning ida ja põhja osas arvestades vaatesuundade, ehituskeeluvööndi ja säiliva olemasoleva kõrghaljastusega (vt põhijoonis DP-2). Hoone on kavandatud väljapoole ehituskeeluala, mis ulatub mälestise keskrisaliidi mõttelisest pikendusest A. H. Tammsaare tee suunal kuni krundi parempoolse piirini. Hoone kavandamisel on arvestatud oluliste vaatesuundadega mälestisele A. H. Tammsaare teelt ja hoone on kavandatud lääne poole mälestise läänepoolse risaliidi mõttelisest pikendusest A. H. Tammsaare tee suunal. Erandina on kavandatud konsoolne hooneosa jalakäijate tunneli poolse vaatekoridori sihile alates neljandast korrusest, mille kõrguselt see ei varja enam staabihoone vaadeldavust. Hoone on kavandatud ida poolt madalam ning lääne poole A. H. Tammsaare tee 47 krundil paikneva ärihoone suunas astmeliselt tõusev nii, et moodustub sujuv üleminek olemasolevast büroohoonest kõrge ärihooneni. Hoone on kavandatud tugeva kujundina, et eristuda mälestisest ning samas kinnistu arhitektuuri väärtustada.

Krundil pos 2 säilivad olemasolev muinsuskaitsealune staabihoone ja laohoone. Detailplaneeringus on krundile pos 2 kavandatud olemasoleva büroohoone ja uue ärihoone teenindamiseks parkimismaja. Hoonete kavandamisel on lähtutud „Muinsuskaitse eritingimused Tallinnas Järve 34a kinnistule detailplaneeringu koostamiseks“ määratud piirangutest ning soovitudest. Parkimismaja on kavandatud krundi lõunaosas, kus see ei jää takistama mälestise vaadeldavust. Maapealne hoonestusala on vaadeldavuse tagamiseks määratud edela poolt mälestise edelapoolse otseseina mõttelise pikendusena ja kagust A. H. Tammsaare tee 47 kinnistul paikneva olemasoleva parkimismaja ehitusjoone pikendusena. Mälestise ja parkimismaja hoonestusala loodekülje vahel on tagatud 8 m. Maapealne hoonestusala on kirdeküljel määratud olemasoleva sissepääsutee mõttelise pikendusena.

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

#### Krunt pos 1

*Aadressi ettepanek A. H. Tammsaare tee 45*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1350 m <sup>2</sup> (maapealne) 3400 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	10
Maa-alune korruselisus:	2
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	35,3 m
Hoonete maksimaalne absoluutkõrgus:	66.84 m (66.60 m BK77)

Krundile on kavandatud astmeline 3 kuni 10 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone. Vaatekoridori jääv osa on kavandatud konsoolsena alates 4. korrusest. Juurdepääs krundile pos 1 ja maa-alusesse parklasse on A. H. Tammsaare teelt läbi krundi pos 2.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ja algatamise korraldusele ei tohi hoone absoluutkõrgus ületada A. H. Tammsaare tee 47 kinnistul paikneva ärihoone absoluutkõrgust, mis on 66,84 m. Uue ärihoone kõrguseks on kavandatud maksimaalselt 35,3 m (abs 66.84 m).

Kavandatud kasutusotstarve on ärihoone. Hoonete esimesele korrusele on kavandatud kohvikud, teenindusasutused ja poed, ülemistele korrustele bürood ja teenindusasutused.

Hoonestustihedus krundil on 2,0.

#### Krunt pos 2

*Aadressi ettepanek A. H. Tammsaare tee 43 // Järve tn 34a*

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 + alajaam (+ jäätmemaja)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	2350 m <sup>2</sup> (maapealne)
sh olemasolevad hooned:	1625 m <sup>2</sup> (maapealne)
kavandatud hooned:	725 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12,0 m
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus:	45.34 m (45.10 m BK77)

Lisaks olemasolevatele hoonetele (büroohoone ja laohoone) on krundile kavandatud ehitusõigus kuni 2-korruselise parkimismaja ehitamiseks. Krundi idapiiril olev alajaam on ette nähtud säilitada või rekonstrueerida. Vajadusel võib krundile kavandada eraldiseisva jäätmemaja. Juurdepääs krundile on A. H. Tammsaare teelt ja Järve tänavalt. Parkimine on kavandatud parkimismajas ja hoovis.

Kavandatud kasutusotstarve on büroohoone (staabihoone), muu ärihoone (laohoone) ja parkimismaja.

Hoonestustihedus krundil on 0,7.

Kavandatud kruntide keskmine hoonestustihedus on 1,2.

#### Olemasolev büroohoone

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	1350 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoone suurim lubatud korruselisus:	3
Maa-alune korruselisus:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	12,0 m
Hoone maksimaalne absoluutkõrgus:	45.34 m

Krundil pos 2 paiknev 3-korruseline endise Tondi sõjaväelinnaku staabihoone on tunnistatud kultuurimälestiseks (reg nr 6855). Hoone tuleb säilitada olemasoleval kujul või restaureerida.

#### Olemasolev laohoone

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	275 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoone suurim lubatud korruselisus:	2
Maa-alune korruselisus:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	7,4 m
Hoone maksimaalne absoluutkõrgus:	40.80 m

Krundi idapiiril paiknev kahekorruseline laohoone on ette nähtud säilitada või rekonstrueerida. Võimalik kasutusviis on büroo, ladu vms.

#### Planeeritud parkimismaja

Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala:	710 m <sup>2</sup> (maapealne)
Hoone suurim lubatud korruselisus:	2
Maa-alune korruselisus:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	8,0 m
Hoone maksimaalne absoluutkõrgus:	41.74 m

Krundile võib ehitada kuni kahekorruselise parkimishoone.

### **3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Maapind Järve tn 34a kinnistu sees on suhteliselt tasane, kaldega loode suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad büroohoonet ümbritsevatel parkimisplatsidel vahemikku 31.05 m – 33.41 m. Järsemad maapinna kõrguse muutused on kinnistu piiril A.H. Tammsaare tee suunas ja A.H. Tammsaare tee 47 kinnistu servas, jäädes vahemikku 29.56 m – 34.13 m.

Vertikaalplaneerimisega ei juhitata täiendavat sademevett naaberkruntidele. Võimalikult palju sademevett on ette nähtud immutada haljastatud pindadele, kasutades võimalusel säästlikke sademevee immutamise lahendusi (nt lohud või nõvad), mis kujundatakse ehitusprojektis. Sademevesi, mida ei õnnestu immutada või taaskasutada, juhitakse sademeveekanalisatsiooni. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendamiseks ehitusprojekti on antud nõuded ja soovitusel peatükis 6.6.2 Keskkonnavalasid nõuded.

### 3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud säilitada planeeringualal kasvav väärtuslik ja oluline haljastus, eelkõige ala kirdeosas kasvavad männid, loodeosas kasvavad künnapuud ja torkavad kuused ning kagupiiril kasvav metsviinapuu. Vanade künnapuude tervislik seisukord vajab jälgimist. Kui puude seisukord muutub kriitiliseks, tuleb kaaluda nende asendamist.

Täiendavat kõrghaljastust on planeeritud ala lõunaossa krundile pos 2 varjamaks vaadet parkimismajale naaberkinnistutelt. Uushaljastusena sobivad miljöösse näiteks männi liigid ja künnapuu ning madalhalbastusena dekoratiivpõõsad. Parkimismaja põhja ja loodekülge on kavandatud madalhalbastus. Krundi pos 2 alajaama ja parkimiskohtade vahele on kavandatud madalhalbastus ja kõnnitee ala nii, et juurdepääs alajaamale säilib.

Krundile pos 1 on planeeritud maa-aluse parkla katusele madalhalbastus. Lisaks on ette nähtud madalhalbastus staabihoone esisele alale praeguste parkimisplatside asemele. Nõudeid ehitusprojekti haljastuse kavandamiseks on täpsemalt kirjeldatud peatükis 6.3.

Planeeritud alal on haljastuse osakaal krundi kohta 20%, mis vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringule.

#### 3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

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

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;  
 k1 – raiutava puuliigi koefitsient;  
 k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;  
 k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Likv. puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter (diameetrite summa) (cm) D	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient k2	Raie-põhjuse koefitsient k3	Haljastuse ühik
5	künnapuu	2.5	39	IV	0.2	0.5	42
6	künnapuu	2.5	41	V	-	-	ei arvutata
7	künnapuu	2.5	57	IV	0.2	0.5	61
14	künnapuu	2.5	115	II	2	0.5	192
15	künnapuu	2.5	30	III	1	0.5	40
16	harilik vaher	1	50	III	1	0.5	42
19	harilik tamm	2.5	-	V	-	-	ei arvutata
20	harilik mänd	2.5	30	III	1	0.5	40
21	künnapuu	2.5	110	IV	0.2	0.5	117

Likv. puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter (diameetrite summa) (cm) D	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient k2	Raie-põhjuse koefitsient k3	Haljastuse ühik
22	arukask	1	31	II	2	0.5	36
23	harilik tamm	2.5	33	III	1	0.5	44
24	künnapuu	2.5	58	II	2	0.5	97
25	künnapuu	2.5	55	IV	0.2	0.5	59
26	saarvaher	0.5	-	V	-	-	ei arvutata
27	harilik toomingas	0.5	-	V	-	-	ei arvutata
28	saarvaher	0.5	-	V	-	-	ei arvutata
30	künnapuu	2.5	45	V	-	-	ei arvutata
31	künnapuu	2.5	50	IV	0.2	0.5	53

**KOKKU: 822**

Planeeringus kavandatud hoone, teede ja haljasalade rajamiseks tuleb likvideerida 18 puud ja puude rühma, millest 3 on II väärtusklassi, 4 on III väärtusklassi, 5 on IV väärtusklassi ning 6 on V väärtusklassi objekti. Likvideeritakse 18 haljastuse objekti ning maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 822.

Asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arv on esialgne ja täpsustatakse ehitusprojektis. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

### 3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Krundile pos 1 planeeritud ärihoone jäätmehooldlate asukoht on kavandatud hoonesse. Krundi pos 2 olemasolevate hoonete jäätmete kogumise koht on ette nähtud krundile väljaspool hooneid olemasolevasse asukohta, vajadusel määrata ehitusprojektis uus asukoht. Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektis, vt peatükk 6.6.2 Keskkonnavalasid nõuded.

## 4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud ärihoone koosmõjus ajaloolise staabihoone ning naaberkrundil paikneva modernse ärihoonega rikastab A. H. Tammsaare teelt avanevat vaadet.

Parema (eelkõige lühema) juurdepääsu tagamiseks on Järve tänavalt A. H. Tammsaare tee äärsel bussipeatusteni ja Sõjakooli tunnelini kavandatud avalikult kasutatav kergliiklustee läbi planeeritud ala.



## 4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Järve tn 34a krunt piirneb põhjapoolsel küljel Tallinna tänavavõrgu magistraaltänavaga A. H. Tammsaare teega ning krundi kaguküljelt on ühendus Järve tänavaga, mis liigitub juurdepääsutänavaks.

Planeeringuala olemasoleva liiklussituatsiooni ja planeeritud liikluskorralduse hindamiseks on koostatud kaks liiklusanalüüsi:

- 1) Järve tn 34a kinnistu ja seda ümbritseva piirkonna liiklusanalüüs (vt Lisa 4.3).
- 2) Järve tn 34a liiklusuuring (eelneva uuringu täpsustus, vt Lisa 4.2).

Liiklusanalüüsis kaaluti alale juurdepääsu kasutamisohtuse ja magistraalliikluse läbilaskevõime tagamiseks planeerimisprotsessi jooksul erinevaid autotranspordi juurdepääsuvõimalusi ja jõuti lahenduseni, kus põhijuurdepääs on A.H. Tammsaare teelt, aga säilib ka juurdepääs Järve tänavalt (vt joonis DP-4 ja loe täpsemalt Lisad 4.2, 4.3 ja 6.1). Planeeritud lahenduse kohaselt suureneb parkimiskohtade arv kinnistul olemasolevalt 195 parkimiskohalt 239 kohani, mille tulemusena on modelleeritud planeeringualalt pöördeliikluseks A. H. Tammsaare teele õhtusel tiptunnil 50 a/h sisse ja 100 a/h välja. Planeeringust lähtuv liikluskooormuse kasv on põhisuuna liiklussagedustega võrreldes marginaalne. Pöördeliikluse kasvuga seotud häiringute leevendamiseks ja ohutuse tõstmiseks on kinnistult väljasõitu planeeritud reguleerida foorristmiku rajamisega.

Peamine ärihoonete klientide ja sõidukite juurdepääs kruntidele pos 1 ja pos 2 on kavandatud A. H. Tammsaare tee poolt olemasolevast rekonstrueeritavast juurdepääsukohast. Krundile pos 1 on juurdepääs kavandatud läbi krundi pos 2. Järve tänav poolt on säilitatud juurdepääs krundile pos 2, mis on piiratud tõkkepuu või muu pääslasüsteemiga ning sissesõit tagatakse üksnes töötajatele ja maaomanikele.

Jalakäijate ja jalgratturite liikumise parendamiseks on läbi planeeritud ala kavandatud kergliiklustee alates Järve tn 40b krundist kuni A. H. Tammsaare tee äärse bussipeatuseni ja Sõjakooli tunnelini, mis võimaldab ohutult liikuda ka teisele poole A. H. Tammsaare teed. Kergliiklustee on määratud avalikult kasutatavaks. Planeeringuala lõunaosas on kavandatud kergliiklusteest ulatub väike ca ~10 m<sup>2</sup> suurune, juba praegu kasutuses olev osa kergliiklusteest A. H. Tammsaare tee 47 kinnistule, mille kavandamine on vältimatu selleks, et ühendada planeeritud kergliiklustee Järve tänavani läbi Järve tn 40b transpordimaa krundi. Jalakäijate tee täpne asukoht (ja sellele vastava isikliku kasutusõiguse ala ulatus) määratakse ehitusprojekti.

Jalgratta parkimiskohad on krundil pos 1 kavandatud uue ärihoone esisele alale kergliiklustee äärde ja planeeritud ärihoone maa-alustele parkimiskorrustele. Krundile pos 2 on jalgrataste parkimiskohad planeeritud parkimismaja kõrvale väliparklasse ja laohoone kõrvale, lisaks on planeeritud jalgrataste parkimiskohad parkimishoonesse. Teede ja parkimise lahendust täpsustatakse ehitusprojekti.

### Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud ärihoone	10000/60=167	167	163
2	Olemasolev büroohoone	3735/60=62		

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
	(staabihoone)		71	75
	Olemasolev laohoone	530/60=9		
Planeeritud maa-alal kokku:			<b>238</b>	<b>238</b>

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 vastu võetud parkimisnormatiivile „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeringuala asub vahevööndis. Normikohane parkimiskohtade arv on vahevööndis minimaalne võimalik parkimiskohtade arv.

#### Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Äri-, kontorihoone	10000/100=100	100	100
2	Äri-, kontorihoone	4265/100=43	43	43
<b>KOKKU</b>			<b>143</b>	<b>143</b>

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 soovitusi. Parkimisnormatiivi alusel oleks vaja tagada 143 jalgrataste parkimiskohta. Rattastrateegias on selgitatud, et soovitav on alustada väiksemast kohtade arvust ja tagada võimalus kohti lisada. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada asukohast ja hoone funktsioonist tuleneva soovitava kohtade arvuga, vähese rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes. Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud parkimismajja. Teatud arv jalgrataste parkimiskohti rajatakse ka büroohoonete peasissekäigu ja parkimismaja juurde.

### 4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

#### 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 09.03.2017 tehnilistele tingimustele nr PR/1712264-1.

## Veevarustus

### Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on Ø 1000 mm ning Ø 160 mm veetorustik Järve tänaval ning Ø 90-160 mm veeühendus kinnistule Järve 34a.

### Planeeritud veevarustus

Krundile pos 1 planeeritud hoone tarbeks on ette nähtud rajada eraldi Ø 110 mm veeühendus koos liitumispunktiga, krundi pos 2 piirist väljapoole kuni 1 m, tänava maa-alale. Krundile pos 1 kavandatud hoone veevarustuse allikaks on Järve tänaval paiknev Ø 1000 mm ühisveetorustik. Ühisveetorustikus võib surve langeda alla 100 kPa. Krundi pos 1 olme- ja sisetulekustutusvee vajaliku rõhu tagamiseks on ette nähtud kasutada rõhutõsteseadmeid.

Krundil pos 2 säilivate hoonete olemasolev Ø 90-160 mm veeühendus Järve tn Ø 160 mm ühisveetorustikust koos liitumispunktiga juurdepääsu teel kinnistute Järve tn 34 ja 36 vahel (kaugus kinnistu piirist u 35m) on ette nähtud jätta kasutusele. Ühisveevõrgus on tagatud normaalolukorras vabarõhk 260 kPa.

Parkimismaja (krunt pos 2) sisene tuletõrjevee vajadus lahendatakse krundile pos 1 planeeritud tuletõrjevee mahuti baasil.

Planeeritud ärihoone tarbevee vooluhulk (krunt pos 1):	Q=2,0 l/s.
Olemasolev tarbevee vooluhulk (krunt pos 2):	Q=1,4 l/s.
Uute hoonete sisetulekustutusvee vooluhulk (krundid pos 1 ja pos 2):	Q= 27,5 l/s.
Olemasolev sisetulekustutusvee vooluhulk (krunt pos 2):	Q=1,7 l/s.

Uute hoonete sise- ja välistulekustutusvee vajaduse tagamiseks on planeeritud krundi pos 1 hoone sisse 100 m<sup>3</sup> ja krundile pos 2 osaliselt parkimisplatsi alla 270 m<sup>3</sup> tuletõrjeveemahutid, kokku 370 m<sup>3</sup>. Vajalik hoonesisene kustutusvesi Q=27,5 l/s ühe tunni jooksul, saadakse hoonesse (krunt pos 1) planeeritud veemahutist (100 m<sup>3</sup>). Planeeritud ärihoone (krunt pos 1) ning parkimismaja (krunt pos 2) täpne tuletõrjeveevarustuse lahendus, esitatakse ehitusprojekti staadiumis. Ehitusprojekti koostamisel vastavalt tegelikult väljaehitatavale ehitusmahule täpsustatakse veevajadus ja vastav veetoru läbimõõt.

Kruntide sisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Kasutusest väljajäävad veeühendused on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

## Tuletõrjeveevarustus

Välistulekustutusvee vajadus on 25 l/s kolme tunni jooksul. Järve tn Ø 160 ühisveetorustikul paiknevast olemasolevast hüdrandist (Järve tn 36 kinnistu kõrval) tagatakse 10 l/s, ülejäänud tulekustutusvesi on planeeritud lahendada 270 m<sup>3</sup> tuletõrjeveemahutiga (krunt pos 2) ühendatud kuivhüdrandist. Täpne mahuti suurus ja asukoht lahendatakse ehitusprojekti vastavalt tegelikult väljaehitatavale ehitusmahule.

## Kanalisatsioon

### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

### Planeeritud reoveekanalisatsioon

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Tammsaare teel asuv Ø 560 mm ühiskanalisatsioonitorustik. Planeeringu alal on olemas Ø 200 mm ühendus ühiskanalisatsioonivõrguga. Planeeritud ärihoonest ja parkimismajast on ette nähtud juhtida reovesi kruntidel pos 1 ja pos 2 paiknevasse olemasolevasse Ø 200 mm reovee kanalisatsioonitorustiku. Kruntide pos 1 ja pos 2 ühine liitumispunkt ühiskanalisatsioonivõrguga on olemasolev kaev kinnistupiirist väljaspool, tänava maa-alal.

Planeeritud ärihoone maa-aluste parkimiskorruste alla jäävad kinnistusesed reovee kanalisatsioonitorustikud on ette nähtud likvideerida ning krundi pos 2 reovee juhtimine läbi planeeritava ärihoone (krunt pos 1) maa-aluste korruste lahendada hoone siseselt. Vastav lahendus ning pumpamise vajadus täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Uute hoonete sisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja).

Kruntide sisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Olemasolev ärajuhitud reovee kanalisatsiooni vooluhulk (krunt pos 2):	Q=2,0 l/s.
Planeeringuala lisanduv reovee kanalisatsiooni arvutusäravool:	4,0 l/s.

Ehitusprojekti koostamisel üle kontrollida kinnistusesest kaevude kõrgusmärgid.

### Planeeritud sademeveekanalisatsioon

Planeeritud ala sademevee eelvooluks on Tammsaare teel asuv Ø 670 mm sademevee ühiskanalisatsioonitorustik. Planeeringu alal on olemas Ø 320 mm ühendus sademevee ühiskanalisatsioonivõrguga.

Olemasolev Ø 320 mm ühendustoru sademevee ühiskanalisatsioonivõrguga on ette nähtud asendada Ø 160 mm kanalisatsioonitoruga. Kuna võrguvaldaja nõuete kohaselt tuleb piirata kinnistult ärajuhitud sademeveet.

Kruntide pos 1 ja pos 2 ühine olemasolev liitumispunkt ühiskanalisatsioonivõrguga on olemasolev sademevee kanalisatsioonikaev kinnistu piirist väljapool, tänava maa-alal.

Kogu kruntidelt pos 1 ja pos 2 kogutav sademevee vooluhulk (Q=101,7 l/s) tuleb ühtlustada planeeringuala piires, kasutades kogumistorusid ja/või ühtlustusmahuteid. Ehitusprojekti täpsustatakse kruntidesisene sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

Puhastamist vajav sademevesi tuleb enne eelvoolu juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja).

Hetkel kehtiva liitumislepingu järgi kruntidelt pos 1 ja pos 2 (Järve 34a kinnistu) lubatud ärajuhitava sademevee kanalisatsiooni vooluhulk kokku on:  $Q=42,6$  l/s.

Planeeringu järgi kruntidelt pos 1 ja pos 2 kokku ärajuhitava sademevee kanalisatsiooni äravool vastavalt võrguvaldaja nõuetele on:  $Q=20$  l/s. Krundisiseselt on lubatud ühisesse liitumispunkti ühendada üks iseoolne sademeveetoru läbimõõduga maksimaalselt De160 ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 20 l/s.

Planeeritud ärihoone maa-aluste parkimiskorruste alla jäävad kinnistusesed sademevee kanalisatsioonitorustikud likvideerida ning krundi pos 2 sademevee juhtimine läbi planeeritava ärihoone (krunt pos 1) maa-aluste korruste lahendada hoone siseselt. Vastav lahendus ning pumpamise vajadus täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Kruntide sisene sademeveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

### Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunkti)

Veevarustus

PE plasttoru Ø 110 mm PN10: 43 m.

#### 4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 249393, 08.03.2017.a.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus		Arvutuslik elektrikoormus alajaama nr 1571 baasil $P_a/I_a$ (kW/A)	Planeeritav liitumine
1	2		3	4
1	$P_{a1}$	Ärihoone	650 / 1000	Alajaama mp seadmes
2	$P_{a2}$	Parkimismaja	100 / 160	Alajaama mp seadmes
	$P_{ol.ol2}$	Ol.olevad ärihooned	630 / 1000	Alajaama mp seadmes
Arvutuslik elektrikoormus (koos eriaegsusteguriga)			1200 / 1800	

Objektide 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva 6/ 0,4 kV trafoalajaama nr 1571 baasil.

Madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööjooniste mahu (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööjooniste koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Vastavalt planeeringu käigus antud tehnilistele tingimustele toimub olemasoleva võrguvaldaja elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul.

### **Tänavavalgustus**

Tänavavalgustus lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud Tallinna välisvalgustuse tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 041, 06.03.2017.a.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ehitata ümber Tallinna linnale kuuluvat tänavavalgustust ning tänavalõikude valgustus on ette nähtud olemasolevate valgustite baasil.

Krundisisese välisvalgustuse lahendus ja võrgu ümberehitus lahendatakse hoonete ehitusprojektides, mille käigus määratakse välisvalgustite täpsed asukohad.

Planeeritud kergliikluse ala valgustuse lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### **4.3.3 Sidevarustus**

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti ASi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33585569, 27.03.2020.

Detailplaneeringuga on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus igale planeeritavale objektile. Planeeritava ala sidekanalisatsioon on ette nähtud ühendada Tammsaare tee ja Järve tänava ääres paiknevaga sidekanalisatsiooniga. Planeeritava ärihoone alla jääv sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada ümber uuel trassil. Krundil pos. nr 1 planeeritud sidekanalisatsioon ristub maa-aluse parkimisega. Planeeringuga on ette nähtud paigaldada antud lõigul sidekanalisatsioon maa-aluse parkimise lae konstruktsiooni sees, täpne lahendus antakse tööjoonistega.

Planeeritud sidekanalisatsiooni ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup> lõike 4 kohaselt.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min. 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m. Konkreetse objekti sidevarustuse tööjooniste koostamine toimub võrguvaldajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### **4.3.4 Soojusvarustus**

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

## Kaugküte

Kaugküte lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 17.03.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-17/11.

Hetkel on Järve tn 34a kinnistu soojusvarustus lahendatud gaasiküttega. Olemasolevate hoonete soojusvarustus gaasi baasil jääb muutmata.

Uuele hoonele on planeeritud liitumine kaugküttevõrguga.

Ühendatav soojuskoormus on 1,0 MW (täpsustada projekteerimise käigus).

Ühenduskoht kaugküttevõrguga: planeeritud hargnemissõlm tehniliselt võimalikus kohas Tuisu tn 17 kinnistul paikneval eelisooleeritud soojustorustikul DN150 hargnemissõlme T4-5 läheduses. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate omanikega.

Liitumispunkt kaugküttevõrguga paikneb hoones soojussõlmes.

Planeeritud soojustorustikud on ette nähtud ehitada maa-alustena eelisooleeritud II isolatsiooniklassiga terastorudest, isolatsiooniklass täpsustatakse ehitusprojektis.

## Soojusvarustus taastuenergia allikate baasil

Järjest rohkem kasutatakse hoonete soojusvarustuseks kütusevabadest taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat.

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

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

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

### 4.3.5 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on ASi Gaasivõrgud 24.04.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-1685/20.

Järve tn 34a, Tallinn kinnistu maagaasivarustamise aluseks on kehtiv maagaasi võrguteenuse leping nr 011000766 sõlmitud EG Võrguteenus AS ja ESS Kinnisvara OÜ vahel, liitumispunktiga A. H. Tammsaare tee poolisel kinnistupiiril.

Krundil pos 2 paikneb gaasikatel. Olemasolevate hoonete soojusvarustus gaasi baasil jääb muutmata.

Planeeritud parkimismaja taga paiknev gaasitoru koos maakraaniga likvideeritakse. Uuele hoonele (krunt pos 1) tehnoloogilisteks vajadusteks (köögiseadmed) on planeeritud liitumispunkt De125x11,4 mm B-kategooria gaasitorustikult Tammsaare tee poolisel kinnistu piiril. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

Ala lääneosale ulatub riigikaitse ehitise piiranguvöönd (Rahumäe linnak).

Järve tn 34a kinnistu (planeeritud krundid pos 1 ja pos 2):

- Krundil pos 2 asub kultuuriministri 18.08.1997 määrusega nr 50 arhitektuurimälestiseks tunnistatud endise Tondi sõjaväelinnaku staabihoone (reg nr 8655), mille kaitsevööndi ulatuseks on kogu Järve tn 34a kinnistu (krundid pos 1 ja pos 2).

Olemasolevate tehnovõrkude- ja rajatiste teenindamiseks on isiklike kasutusõiguste või servituutidega koormatud järgmised kinnistud

Krunt pos 1 ja 2:

- Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957), kehtiv ärinimi Telia Eesti AS kasuks.

### 5.2 Planeeritud kitsendused

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

Servituudiga koormatava kinnistu täpne asukoht ja ulatus määratakse ehitusprojekti. Juurdepääsuservituutide vajadus vt põhijoonis DP-2.

Pos 1:

- Isikliku kasutusõiguse ala Tallinna linna kasuks kergliiklusteel laiussega 3 m, ca 258 m<sup>2</sup> suurusel alal.
- Isikliku kasutusõiguse ala parkimiskohtade rajamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks krunt pos 2 kasuks.

Pos 2:

- Isikliku kasutusõiguse ala Tallinna linna kasuks kergliiklusteel laiussega 3 m, ca 213 m<sup>2</sup> suurusel alal;
- Teeservituut juurdepääsuks maapealsesse ja maa-alusesse parklasse, krundi pos 1 kasuks.

A. H. Tammsaare tee 47 kinnistu:

- Isikliku kasutusõiguse ala Tallinna linna kasuks kergliiklusteel laiussega 3 m, ca 10 m<sup>2</sup> suurusel alal.



## Kavandatud vaatekoridorid

### Pos 1 ja pos 2:

Muinsuskaitse eritingimustes on määratud kaitsealuse staabihoone vaadeldavuse tagamiseks olulised vaatekoridorid ja -sektorid A. H. Tammsaare teelt (vt ka DP-2 Põhijoonis). Vaatekoridor on määratud A.H.Tammsaare tee jalakäijate tunneli sisepääsu juurest staabihoone keskrisaliidile. Vaatesektorid on määratud Sõjakooli bussipeatuse juurest algava kõnnitee nurgalt ning staabihooneni kulgeva kõnnitee keskelt staabihoone esifassaadi poole. Uushoonestuse kavandamisel on vaatekoridoride ja -sektoritega arvestatud.

## 5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks. Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja servituudid seada võrgu valdaja kasuks kui loetelus ei ole märgitud teisiti:

### Krunt pos 1:

- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laius 1 m teljest mõlemale poole;
- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitoru, koridori laius 4 m;
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laius 4-6 m, krundi pos 2 kasuks.

### Krunt pos 2:

- Planeeritud sidekanalisatsioon, koridori laius 2 m.
- Planeeritud madalpinge ja keskpinge kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole;
- Planeeritud madalpinge kaablikoridor, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, krundi pos 1 kasuks;
- Planeeritud veetorustik, koridori laius 4 m, krundi pos 1 kasuks;
- Planeeritud tuletõrjeveemahuti rajamiseks ja hooldamiseks, suurusega 135 m<sup>2</sup>, krundi pos 1 kasuks.

### Järve tänav T2:

- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

### Tuisu tänav T2:

- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

### Järve tn 48:

- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

### Tuisu tn 17:

- Planeeritud soojustorustik, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS

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

### 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Krunt pos 1 (aadressi ettepanek A. H. Tammsaare tee 45):

- Ärihoone projekteerimiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus, mis tuleb läbi viia koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga;
- hoone kavandada astmeliselt tõusvana loodenurga või A.H.Tammsaare tee 47 krundi suunas, liigendatult mahtudega nii, et staabihoonele jääks võimalikult segamatu vaade;
- astmeliselt tõusva hoone maksimumkõrgus kavandada ärikeskusega ühekõrgusena, hoone võib sama kõrguse piires olla kuni 10-korruseline (abs kõrgus 66.60 m BK77 süsteemis, 66.84 EH2000 süsteemis);
- hoone esimesele korrusele projekteerida eraldi sissepääsudega teenindus- ja äriruumid;
- pöörata tähelepanu hoone esimese korruse aktiveerimisele tänavatasandil.

Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded (vt Lisa 4.1):

- Hoone arhitektuurikeele osas ettekirjutusi ei esitata. Lähtuda tuleb dünaamiliselt arenenud ajaloolisest keskkonnast ning väljakujunenud hoonestusmastaabist;
- hoonestamisel tuleb kasutada naturaalseid ehitusmaterjale nagu klaas, kivi, puit jm;
- hoone kavandamisel tuleb tagada mälestise vaadeldavus olulistelt vaatesuundadelt A. H. Tammsaare teelt (vt DP-2 Põhijoonis);
- arvestada ehituskeelualaga staabihoone peafassaadi kesktelje mõttelisest pikendusest A. H. Tammsaare tee suunas kuni krundi parempoolse piirini;
- hoone on lubatud kavandada Tammsaare Ärikeskusega (A. H. Tammsaare tee 47) külgnevale krundiosale staabihoone ette ja mitte kaugemale kui staabihoone läänepoolse eenduva osa ehk risaliidi kesktelje mõtteline pikendus Tammsaare tee suunas.
- hoone peab mõjuma tugeva kujundina, et eristuda mälestisest ning samas kinnistu arhitektuuri väärtustada;
- Parkimise lahendamise korral parkimismajas kujundada staabihoonet ümbritsev ala haljastatud ja jalakäijatele meeldivaks linnaruumi osaks (sh jalgrattaparkla).
- Lahendada ka krundi välisruumi kujundus.

Krunt pos 2 (aadressi ettepanek A. H. Tammsaare tee 43 // Järve tn 34a):

- Parkimismaja projekteerida kuni 2-korruseline abs kõrgusega 41.50 m (BK77 süsteemis, 41.74 EH2000 süsteemis);
- parkimismaja projekteerimisel ning olemasoleva laohoone rekonstrueerimisel tuleb arvestada, et hooned ei tohi domineerida mälestise üle, vaid peavad jääma pigem taustaks. Kasutada tuleb analoogselt olemasolevale büroohoonele naturaalseid ehitusmaterjale;
- parkimise lahendamise korral parkimismajas kujundada büroohoonet ümbritsev ala haljastatud ja jalakäijatele meeldivaks linnaruumi osaks (sh jalgrattaparklad).
- Staabihoone vaadeldavuse tagamiseks, peab maa-aluse parkla ehitamisel säilitama olemasoleva maapinna põhimõttelise reljeefi. Maapinna kõrgused täpsustatakse ehitusprojektiis.

Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad nõuded (vt Lisa 4.1):

- Olemasolev staabihoone tuleb säilitada olemasolevas mahus, juurdeehitusi ega kinniseid ühendusi kavandavate naaberhoonetega ei ole lubatud rajada;

## 6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel, kus kasutatakse erinevaid valgustussüsteeme (tänavavalgustus, ärihoonele paigaldatavad valgusallikad jms), tuleb arvestada elamutes võimaliku valgusreostusega ja rakendada leevendavaid meetmeid. Vältida valgustussüsteemide paigaldamist elamute poolsele alale.
- Piirdeaedu mitte kavandada krundile pos 1 ja 2 A. H. Tammsaare tee äärde ja A. H. Tammsaare tee 47 kinnistu poole.
- Säilitada või kavandada uued piirdeaiaid krundi pos 2 ida ja lõunaserva elamukruntide äärde. Piirete kavandamisel Järve miljööalal paiknevate elamukruntide piirile tuleb lähtuda naabruses väljakujunenud piirete kõrgusest. Üldjuhul tuleb piirded kavandada puidust või metallvarbadest ning kõrgusega 1,2–1,5 m. Piirded peavad moodustama naaberkruntide piirete või hoonetega katkematu joone.
- Krundil pos 2 paiknev alajaam säilitada, vajadusel rekonstrueerida.

## 6.3 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

Planeeringualale on koostatud Järve tn 34a kinnistu puittaimede haljastuslik hinnang (vt Lisa 4.4). Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks:

- Soovitav säilitada võimalikult palju väärtuslikku ja olulist haljastust.
- Täiendavat kõrghaljastust kavandada ala lõunaossa varjamaks vaadet parkimismajale naaberkinnistutelt. Uushaljastusena sobivad miljöösse näiteks männi liigid ja künnapuud ning madalhaljastusena dekoratiivpõõsad.
- Madalhaljastust kavandada kõnnitee äärde ja säilitatava kaitsealuse hoone ette.
- Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad”, EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“ osa 1-4 ja Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.
- Ala on sobilik täiendada miljöösse sobilike mändidega, samuti võib kasutada künnapuud. Madalhaljastusest sobivad antud miljöösse paljud dekoratiivpõõsad, näiteks enelad, forsüütiad, hortensiad, kasutada võib mägimändi, elupuude sorte, varjulisemates kohtades vārd-jugapuud.
- Ehituse käigus tuleb tagada säilitatavatele puudele igakülgne kaitse.
- Tehnovõrkude kaitsevööndite läheduse tõttu tuleb puude istutamisel arvestada juurte tõkestamise meetmetega (juuretõkkekanas).
- Puudel ja põõsastel tuleb teostada hoolduslõikus, eemaldades kuivanud oksad ja oksatüükad.
- Jälgida IV klassi hinnatud puude tervislikku seisukorda. Kui võras hakkab kuivamist juurde tekkima, siis kaaluda puude likvideerimist.
- Eemaldada puu nr 6, et anda kasvuruumi lähedal kasvavale suurelehisele pärnale, mille võra on kasvamas künnapuud võrasse.
- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt määratud kohta.

## 6.4 Täiendavate uuringute vajadus

- Teede ehitusprojektile on vajalik koostada liiklusohutuse audit.
- Krundil pos 2 paiknev kultuurimälestiseks tunnistatud endise Tondi sõjaväelinnaku staabihoone tuleb säilitada olemasoleval kujul. Hoone restaureerimiseks on eelnevalt vaja koostada muinsuskaitse eritingimused.

## 6.5 Täiendavate kooskõlastuste vajadus

- Teede ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga
- Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisprojektid ja uute hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

## 6.6 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

### 6.6.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Avalik juurdepääs kruntidele pos 1 ja 2 projekteerida A. H. Tammsaare teelt.
- A. H. Tammsaare tee juurdepääsuristmikuga seotud liikluskorralduse lahendus tuleb välja töötada ehitusprojekti, et arvestada kõiki ehitustehnilisi ja liikluskorralduslikke nüansse.
- Pandus projekteerida lähtuvalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele: hooneväline panduse pikikalle maksimaalselt 10% ja hoones maksimaalselt 12%.
- Parklate ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Projekteerida jalgrataste parkimis- ja hoiukohad vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tallinna rattastrateegiale 2018-2028.
- Jalakäigualadele projekteerida katendina kivisillutis. Katendite lahendus peab kokku sobima ja jätkama kõrval olevatele aladele varem projekteeritud või ehitatud katendite lahendust.
- Projekteerida vaegnägijaid arvestav lahendus.

### 6.6.2 Keskkonnavalased nõuded

#### Jäätmehooldus:

- Planeeringu ala lõunapiiril olev prügi mahapaneku paik tuleb likvideerida.
- Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.
- Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.
- Krundile pos 1 planeeritud ärihoone jäätmeoidla asukoht projekteerida hoonesse.
- Krundil pos 2 projekteerida olemasolevate hoonete jäätmete kogumise koht krundile hoonetest väljapoole või säilitada olemasolevas asukohas. Hoonetest väljapoole jäävatele mahutitele võib projekteerida eraldiseisva jäätmemaja, katusealuse või aediku.

**Müra:**

Soovitused, mille täitmisel on võimalik tagada head akustilised tingimused ärihoones:

- Hoone välispiirded projekteerida nii, et oleks tagatud Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohane heliisolatsioon siseruumides.
- Ehitustehniliste võtetega tagada müra normtasemetele vastavus hoones sees vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
- Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel Ld 71-75 dB müratsooni (skeemil punasega) on välispiirde ühisisolatsiooni nõue  $R'_{tr,s,w+Ctr}$  minimaalselt 40 dB.
- Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel Ld 66-70 dB (skeemil oranžiga) müratsooni on välispiirde ühisisolatsiooni nõue  $R'_{tr,s,w+Ctr}$  minimaalselt 35 dB (soovitav rakendada ka hoone teistel ehk madalama müratasemega külgedel).
- Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

**Pinnasereostus:**

- Visuaalsel vaatlusel ei tuvastatud pinnasereostust. Kaevetööde teostamisel tuleb jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostatusest, tuleb määrata võimaliku pinnasereostuse maht ja ulatus.
- Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda utiliseerimiseks vastavat jäätmeluba ja jäätmekäitlusaltsentsi omavale ettevõttele. Jääkreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnase asendamist, viimase reostuse vältimiseks, pumbata kaevisest välja ka reostunud põhja(pinnase)vesi.

**Tamponeeritud puurkaevud:**

- Enne ehitustegevuse alustamist tuleb eeldatavad tamponeeritud puurkaevude asukohad märgistada, et vältida nende vigastamist ehitustööde käigus.
- Puurkaevude juures kaevetööde tegemisel tuleb lähtuda ettevaatlikkuse printsiibist.
- Kuna puuduvad puurkaevude likvideerimise aktid ja tamponeerimist kirjeldav dokumentatsioon, siis on soovitatav lisada ehitusprojekti seletuskirja peatükk, mis käsitleb võimalike tamponeeritud puurkaevude asukohti ning sellest johtuvaid tingimusi ehitustegevusele.
- Hoonestusala piirile jääva puurkaevu osas tuleb koostada ehitusprojekti eraldi kirjeldus, et oleks tagatud tamponeeritud puurkaevu konstruktsiooni püsivus.

**Vertikaalplaneerimine:**

- Vertikaalplaneerimisega vältida täiendava sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Krundil näha ette maksimaalne sademevee kinnistusisene käitlemine (immutamine pinnasesse, kasutamine kastmiseks vms). Kasutada säästlikke sademevee immutamise lahendusi, nt lohud või nõvad maapinnas.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse ning juhtida edasi sademeveekanalisatsiooni.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse hoonete ja välisruumi ehitusprojekti.

### 6.6.3 Tuleohutusnõuded

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad, v.a planeeritud parkimismaja. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Tuletõrjehüdrandid ehitatakse välja vastavalt EVS 812 osa 6-le.
- Tagada päästetehnikaga juurdepääs hoonetele igast küljest või vähemalt 2 evakuatsiooniväljapääsu.

### 6.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukse, aknad ja klaasid.
- Vandalismiaktide ja varguste ennetamiseks kavandada õuealadele vastupidavast materjalist ning kindlalt kinnitatud inventar (pingid, prügikastid jne). Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed – eesmärgiks on atraktiivsus ja ennetusstrateegia.
- Sisepääsude juures kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Turvalisuse suurendamiseks tuleb jalakäijate alale projekteerida piisav valgustus.

### 6.6.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

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

#### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Parkimiskorraldusel formeeruv vesi juhtida pärast lokaalset puhastamist reoveekanalisatsiooni.

#### Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

#### Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Põhiprojekt koos tehnovõrkude tehnilise lahendusega enne järgmisi menetlustappe esitada läbivaatuseks ja kooskõlastamiseks Telia Ehitajate portaalis.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

- Kinnisasjal, katastritunnus 78407:702:0150 on sõlmitud Telia kasuks tähtajatu ja tasuta servituudileping, mille alusel olemas olev sidekanalisatsioon seal paikneb. Sidekanalisatsiooni ümberpaigutamisel (kaasa arvatud parkla lae sisse) tuleb sõlmida antud lepingu muudatus servituudiala plaani asendamiseks uuega. Juhul, kui Telia sideehitise ümberehitamine on tehniliselt võimalik, kannab AÕS §158 lg5 ja AÕSRS §152 lg4 kohaselt kõik sideehitiste ümberehitamisega seotud kulud tööde teostaja või asjast huvitatud isik, k.a. sideehitise uues asukohas maakasutamise seadustamisega seotud kulud. Telia poolt volitatud isikute nimekiri maakasutuse seadustamiseks lisatakse ümberehitamise lepingule (kolmepoolsele kokkuleppele).
- Asendusrajatise lepingud ning parkla lae sisse ehitatava sidekanali trassi ehitustehniline pool lepitakse kokku tööprojekti käigus.
- Enne Telia sideehitise ümberehitamist peab ümberpaigaldusest huvitatud isik sõlmima Teliaga sideehitise ümberehitamise lepingu (kolmepoolse kokkuleppe), mille osapoolteks on ümberpaigaldusest huvitatud isik, tööde teostaja ja Telia. Lepingu sõlmimiseks võtta ühendust Telia volitatud esindajaga: [insener.pohja@boftel.com](mailto:insener.pohja@boftel.com).
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

#### **Tänavavalgustus:**

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

#### **Soojusvarustus:**

- Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda UTL konkreetset tehnilised tingimused.
- Perspektiivis (olemasolevate gaaskütteseadmete amortiseerumisel) on võimalik ka Järve 34a kinnistul hetkel olemasoleva hoone (Tondi sõjaväelinnaku staabihoone) soojusvarustus lahendada kaugkütte baasil, projekteerides haruühenduse detailplaneeringuga kinnistule kavandatavalt soojustorustikult.

#### **Gaasivarustus:**

- Kinnistul olevad gaasitrassid on kinnistu omaniku omad. Projekt kooskõlastada kinnistu omanikuga.
- Ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajaga.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab võrguvaldaja kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.

## 7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

## 7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Tugeva kujundina mõjuva atraktiivse ärihoone projekteerimiseks on määratud nõue läbi viia arhitektuurivõistlus.
- Kaugvaadete säilitamiseks mälestisele on hoonestusala kavandatud väljapoole muinsuskaitse eritingimustes määratud vaatekoridore.
- Ohutu väljasõidu tagamiseks A. H. Tammsaare teele on kavandatud täiendav kiirendusrada.
- Jalakäijate ja jalgratturitele on kavandatud avalikult kasutatav kergliiklustee Järve tn 40b kinnistust A. H. Tammsaare tee ääres oleva bussipeatuseni ning jalakäijate tunnelini.

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

- Piirkonda lisandub uus kõrgetasemelise arhitektuuriga büroohoone, mis moodustab sujuva ülemineku kaasaegse ärihoone ja mälestise vahel, rikastades ühtlasi vaateid hoonetefrondile A. H. Tammsaare teelt.
- Piirkonda lisandub täiendavaid töökohti, mis annab võimaluse piirkonna elanikele leida töökoht kodule lähemal.
- Läbi kruntide kavandatud avalik kergliiklustee lühendab Järve tänava piirkonna ja A. H. Tammsaare tee ääres olevate bussipeatuste ning jalakäijate tunneli vahelist teekonda.
- Kavandatud juurdepääsu lahendus tagab lisanduva autode hulga sujuva liitumise A. H. Tammsaare tee liiklusvooga.

### 7.3 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala segahoonestusalal, kuhu võib kavandada elamuid, nende naabrusesse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. A. H. Tammsaare tee äärne ala on üldplaneeringus määratud magistraaltänava äärseks ärivööndiks, kuhu võib kavandada põhiliselt ärifunktsioonilisi hooneid nagu kaubandus-, teenindus-, toitlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Ärivööndi laiuseks loetakse tinglikult 50 m, kuid täpne ulatus määratakse detailplaneeringus. Planeeringu lahenduses on määratud kogu detailplaneeringu ala ärivööndisse.

### Numbriliste näitajate võrdlus:

	Kristiine linnaosa üldplaneering	Kavandatud
Maksimaalne ehitise kõrgus	A. H. Tammsaare tee lõunakülje (Rahumäe teest idas) suurim hoonestuskõrgus määratakse lähipiirkonnale iseloomulikust suurimast hoonestuskõrgusest lähtuvalt.	Vastavalt olemasoleva Tammsaare Ärikeskuse (A. H. Tammsaare tee 47) kõrgusele (abs 66.84 m).
Kasutusotstarve	Alale võib kavandada põhiliselt äriefunktsiooniga hooneid, nagu kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtteid.	Kavandatud on äriotstarve.



	mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi.	
Hoonestustihedus	A. H. Tammsaare tee lõunakülje (Tondi Selveri vastas Rahumäe teest idas) suurim hoonestustihedus 2,0.	Kavandatud kruntide keskmine hoonestustihedus on 1,2 (pos 12,0 ja pos 2 0,7).
Haljastuse osakaal	Üldjuhul 15%. Selle hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.	20%

Detailplaneeringu lahendus vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringu tingimustele (vt ptk 3.2).

#### 7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine

Planeeritud alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 23.03.2000 otsusega nr 102 kehtestatud „Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering“ (DP002030), milles on planeeritud alale määratud ehitusõigus seitsme kuni 4-korruselise ärihoone ehitamiseks (sh olemasolev muinsuskaitsealune hoone). Planeeritud alale on ehitatud üks 2-korruseline laohoone ja alajaam, ülejäänud osas on detailplaneering realiseerimata.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist muutub Tallinna Linnavolikogu 23.03.2000 otsusega nr 102 kehtestatud Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering (DP002030) planeeringuala ulatuses kehtetuks.

#### 7.5 Vastavus algatamise korralduse lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisatingimused:

Tingimus 1: Ala hoonestamiseks korraldada arhitektuurivõistlus.-

*Täidetud, nõue on seatud, vt seletuskirja ptk 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.*

Tingimus 2: A. H. Tammsaare tee poolse uue hoone kavandamisel tuleb tagada mälestise vaadeldavus olulistelt vaatesuundadelt A. H. Tammsaare teelt;-

*Planeeringulahenduses on vaatesuunad tagatud, sest planeeringualale kavandatud ärihoone hoonestusala on määratud väljapoole muinsuskaitse eritingimustes määratud olulisi vaatesuundasid tagavat vaatekoridori A. H. Tammsaare teelt.*

Tingimus 3: A. H. Tammsaare tee poolse hoone maksimaalne kõrgus ei tohi ületada naaberkinnistul paikneva Tammsaare Ärihoone absoluutkõrgust;-

*Täidetud, planeeritud ärihoone maksimaalne absoluutkõrgus 66.84 m on määratud analoogselt naaberkinnistul asuva Tammsaare Ärikeskuse absoluutkõrgusega.*

Tingimus 4: koostada liiklusanalüüs olemasolevalt tänavavõrgule ja ristmikele lisanduva liikluskooormuse hindamiseks, liikluse korraldamiseks ja tänavavõrgu rekonstrueerimise väljaselgitamiseks; -

*Täidetud, liiklusanalüüsi ja liiklusuuring on lisas 4.2 ja 4.3, analüüsi järeldustest lähtuvalt on planeeritud liikluslahendus.*

Tingimus 5: näha ette maksimaalne sademevee kinnistuse sisene käitlemine (immutamine pinnasesse, kasutamine kastmiseks vms). Vertikaalplaneerimisega vältida täiendava sademevee valgumine naaberkinnistutele;

*Täidetud, nõuded sademevee käitlemiseks ning vertikaalplaneerimise põhimõtted on seletuskirja peatükis 3.4, 4.3.1 ja 6.6.2.*

Tingimus 6: esitada territooriumi keskkonnaseisundi hinnang keskkonnauuringu litsentsi omava firma poolt. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeritaval alal varem toimunud tegevusi ning anda hinnang jääkreostuse esinemise võimalusele ja suletud puurkaevude seisundile; -

*Täidetud. Keskkonnaseisundi hinnang on lisas 4.6. Hinnangust tulevad soovitused on kantud seletuskirja peatükki 6.6.2.*

Tingimus 7: esitada müraleevendusmeetmed vastavalt teostatud mürataseme hinnangule. -

*Täidetud. Müraleevendavad meetmed on kirjeldatud seletuskirja peatükis 6.6.2. Koostatud mürahinnang on lisas 4.5.*

## **7.6 Vastavus lähtedokumentidele**

### **7.6.1 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020. a veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“**

Lähialal ei paikne elamuid ega lasteasutusi, mille insolatsioonitingimusi kavandatud hoonestus võiks mõjutada.

### **7.6.2 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad"**

Nõuded liiklusrajatiste ning avalikule alale rajatava haljastuse projekteerimiseks on määratud seletuskirja peatükkides 6.2, 6.3 ja 6.6.1.

### **7.6.3 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiale 2018 – 2028**

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 (vt ptk 4.2).

### **7.6.4 Vastavus Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hooned on kavandatud enam kui 8 m kaugusele külgnevatel kinnistutel asuvatest hoonetest.

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja peatükis 6.1, tuletõrje veevarustust on käsitletud seletuskirja peatükis 4.3.1.

**7.6.5 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.”**

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on peatükis 6.6.4. Nõuete täitmisel tagatakse läbimõeldud, esteetiliselt nauditav ja hästitoimiv linnaruum ning lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku säilimine.

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

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

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Olemasolevad hooned jäävad gaasiküttele (vt ptk 4.3.4 ja 4.3.5).

**7.6.7 Vastavus Järve tn 34a kinnistu puittaimede haljastuslikus hinnangus antud soovitustele**

Planeeringualale on koostatud puittaimede haljastuslik hinnang (vt Lisa 4.4), milles antud soovitusi on planeeringulahenduses arvestatud. Planeeritud haljastuslahendust on kirjeldatud ptk 3.5 ning nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks on antud ptk 6.3.

**7.6.8 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“**

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ (vt ptk 3.5.1).

**7.6.9 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Järve tn 34a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürauringule.**

Planeeringu raames on koostatud Järve tn 34a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang (vt Lisa 4.5). Mürahinnangu kokkuvõtte vt Lisa 6.1.

Müratasemete hinnang koostati lähtuvalt määruse metoodikast. Seletuskirja ptk 6.6.2 on kantud soovitusel, mille täitmisel on võimalik tagada head akustilised tingimused ärihoones.

### 7.6.10 Vastavus muinsuskaitse eritingimustele

Planeeringualale on koostatud muinsuskaitse eritingimused „Muinsuskaitse eritingimused Järve tn 34a kinnistule detailplaneeringu koostamiseks“ (vt Lisa 4.1), milles määrati planeeringu koostamiseks järgnevad tingimused:

- 1 Muinsuskaitsealune staabihoone tuleb säilitada olemasolevas mahus, juurdeehitusi ega kinniseid ühendusi kavandavate naaberhoonetega ei ole lubatud rajada. – *Nõue on lisatud seletuskirja ptk 6.1.*
- 2 Ehituskeeluala määrata peafassaadi ette hoone kesktelje mõttelisest pikendusest Tammsaare tee suunas kuni krundi parempoolse piirini. – *Täidetud. Hoonestusala on määratud arvestades eritingimustes määratud piiranguid. Ehituskeeluala on kajastatud põhijoonisel DP-2.*
- 3 Uus hoone on lubatud kavandada Tammsaare Ärikeskusega (A. H. Tammsaare tee 47) külgnevale krundiosale staabihoone ette ja mitte kaugemale kui staabihoone läänepoolse eenduva osa ehk risaliidi kesktelje mõtteline pikendus Tammsaare tee suunas. – *Uus hoone on planeeritud staabihoone ja Tammsaare Ärikeskuse vahele. A. H. Tammsaare teelt on tagatud vaatekoridoritelt määratud vaated staabihoonele. Parkimismaja on planeeritud staabihoone taha, kus see ei varja kaitsealust hoonet muinsuskaitse eritingimustes määratud olulistest vaatekorridoridest ja -sektoritest.*
- 4 Lähtudes olemasolevast linnaehituslikust situatsioonist, kus kõrvuti asetsevad väga erineva kõrgusega hooned (staabihoone ja Tammsaare Ärikeskus), tuleb uus hoone kavandada astmeliselt tõusvana loodenurga või A. H. Tammsaare tee 47 krundi suunas, liigendatult mahtudega nii, et staabihoonele jääks võimalikult segamatu vaade. Uue, astmeliselt tõusva hoone maksimumkõrgus kavandada ärikeskusega ühekõrgusena, kuni 10-korruselisena (abs kõrgus 66,6 m). – *Planeeritud hoone maksimaalne absoluutkõrgus 66.60 m (BK77, uues EH2000 süsteemis 66.84 m) on määratud analoogselt naaberkinnistul asuva Tammsaare Ärikeskuse absoluutkõrgusega. Vaatekoridoridega on arvestatud, vt DP-2 Põhijoonis ning vaadeldavuse tagamise ja astmelisuse nõue on lisatud ka ehitusprojekti koostamise nõuetesse ptk 6.1.*
- 5 Staabihoone tagaküljele jääv parkimismaja hoone kavandada kuni 2-korruselise abs kõrgusega 41.50 m. – *Täidetud. Planeeritud 2-korruselise parkimismaja maksimaalne absoluutkõrgus on 41.50 m (BK süsteemis, 41.74 EH2000 süsteemis).*
- 6 Pöörata tähelepanu staabihoone ette jääva uushoone I korruse aktiveerimisele tänavatasandil. – *Nõue on lisatud seletuskirja ptk 6.1.*
- 7 Parkimise lahendamise korral parkimismajas kujundada staabihoonet ümbritsev ala haljastatud ja jalakäijatele meeldivaks linnaruumi osaks (sh jalgrattaparkla). – *Nõue on lisatud seletuskirja ptk 6.1.*
- 8 Uushoonestuse rajamisel arvestada vaadete säilitamisega A. H. Tammsaare teelt hoone peafassaadile kogu selle ulatuses ja idapoolsele küljefassaadile. – *Täidetud. Hoonestusala on määratud arvestades eritingimustes määratud vaatekoridore.*

### 7.6.11 Vastavus liiklusanalüüsile

Detailplaneeringu koostamise käigus tehti Järve tn 34a kinnistu ja seda ümbritseva piirkonna liiklusanalüüs (vt lisa 4.3) ja täiendav Järve tn 34a liiklusuuring (vt lisa 4.2), mille tulemusi on arvestatud detailplaneeringu lahenduse koostamisel (vt ptk 4.2, ptk 6.6.1 ja liikluskorralduse joonis DP-4).

### **7.6.12 Vastavus keskkonnaseisundi hinnangule**

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele viidi detailplaneeringu koostamise käigus läbi keskkonnaseisundi hinnang ja koostati aruanne „Keskkonnaseisundi hinnang Järve tn 34a kinnistu“ (vt lisa 4.6 ja kokkuvõtte lisa 6.1), mille soovitude põhjal on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks peatükis 6.6.2.

### **7.6.13 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“**

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

### **7.6.14 Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“**

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt käskkirjale.

## **7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga**

Võrreldes algatatud planeeringulahendusega on muutunud krundijaotus. Kavandatud on kaks krunti: planeeritud ärihoone jääb positsioonile 1 ja olemasolev hoonestus koos planeeritud parkimismajaga krundile pos 2.

Krundile pos 1 kavandatud uue ärihoone maapealset kõrgust on täpsustatud ning arvestatud olemasoleva A. H. Tammsaare tee 47 kinnistul asuva ärihoone kõrgusega. Algatatud lahenduses oli naaberhoone kõrguseks määratud 67.60 m abs (BK77 süsteemis), kuid hoone projektijärgne kõrgus on 66.60 m abs. Planeeritud ärihoone absoluutkõrguseks on määratud seega 66.60 m (66.84 m EH2000 süsteemis).

Parkimise lahendamiseks on kavandatud krundile pos 1 kaks maa-alust korrust.

Muutunud on krundile pos 2 kavandatud parkimismaja kõrgus. 5-korruselise hoone asemel on planeeritud 2-korruselise hoone. Krundi kagupiiril olev kahekorruselise laohoone ning alajaam on määratud säilitatavaks. Vajadusel võib kahekorruselist laohoonet rekonstrueerida samas mahus, loobutud on hoone laiendamisest.

Loobutud on parkimismaja ja kahekorruselise büroohoone vahele ühendusgalerii rajamisest.

Võrreldes algatatud lahendusega on muudetud ohutumaks kinnistult väljasõit A. H. Tammsaare teele, kuhu on ette nähtud kinnistu piirile rajada ohutussaar, et autojuht saaks ohutult kinnistule sisse keerata ning ohutult ka liiklusvooga ühineda. Liiklusvoo säilimiseks on ette nähtud rajada A. H. Tammsaare teele üks lisa sõidurada.

Jalakäijate teekonna lühendamiseks Järve tänavalt Sõjakooli bussipeatuse ja tunnelini on ette nähtud avalikult kasutatav kergliiklustee läbi Järve tn 34a kinnistu. Kergliikluse ala kulgeb Järve tänavalt Järve tänav 40 ja 42 kinnistute vahelt üle Järve tn 34a kinnistu kuni A. H. Tammsaare teel oleva Sõjakooli bussipeatuseni ja Sõjakooli tunnelini.

## **7.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine**

### **7.8.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine**

Eskiislahenduse kohta esitati 4 ettepanekut ja vastuväidet. Vastuväidete arvestamiseks on planeeringut täiendatud järgmiselt:

- Jalakäijatele on planeeritud ohutu ja mugav avalikult kasutatav kergliiklustee Järve tänavalt Sõjakooli bussipeatuseni.
- Parema juurdepääsu tagamiseks kinnistule A. H. Tammsaare teelt, on planeeritud A. H. Tammsaare teele täiendav sõidurada ja kinnistult väljasõidule ohutussaar.
- Vähendatud on parkimismaja kõrgust ja parkimismaja on kavandatud elumajade poole kinnisena. Samuti on lisatud parkimismaja ja elumualade vahele kõrghaljastusega puhverala.
- Loobutud on krundi idapiiril oleva hoone laiendamisest ja ühendusgaleriist.

Projektijuht

Irene Mustkivi