

# **J. VILMSI TN 62 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**KESKLINNA LINNAOSA**

**TÖÖ NR: 17VMS**

**Detailplaneeringu menetluse nr: DP043090**

**TELLIJA:**

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

reg nr: 75023823

Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn

Esindaja: Martin Karro

Tel: +372 6404375

e-mail: [tlpa@tallinnlv.ee](mailto:tlpa@tallinnlv.ee)

**HUVITATUD ISIK:**

OÜ Mona Investeeringud

reg nr 10953327

Aate tn 16, 11211 Tallinn

Esindaja: Heiki Tuul

Tel: +372 55688209

e-mail: [heikituul@hotmail.com](mailto:heikituul@hotmail.com)

**PROJEKTEERIJA:**

IPEXS OÜ

reg nr: 10327618

mtr: EEP005152

Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiumaa

Esindaja: Kirke Päss

Tel: +372 5113223

e-mail: [kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

## SISUKORD

|  |    |
|--|----|
| 1.ÜLDOSA .....   | 4  |
| 1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJAJA .....  | 4  |
| 1.2 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK.....  | 4  |
| 1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA.....  | 4  |
| 1.4 DETAILPLANEERINGU VEE JA KANALISATSIOONI OSA KOOSTAJA.....   | 4  |
| 1.5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....  | 5  |
| 2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED .....  | 7  |
| 3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD<br>JÄRELDUSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....                                | 8  |
| 4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS .....  | 9  |
| 4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus.....  | 9  |
| 4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise<br>põhimõtted .....  | 9  |
| 4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad ..   | 10 |
| 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid .....  | 11 |
| 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse<br>vajaduse arvutus .....                                  | 11 |
| 4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....  | 15 |
| 4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade<br>vajaduse arvutus .....                               | 19 |
| 4.8 Tuleohutuse tagamine.....  | 20 |
| 4.9 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....  | 20 |
| 4.10 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....  | 21 |
| 4.11 Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....  | 21 |
| 4.12 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele   | 22 |
| 4.13 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle<br>arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele..... | 22 |
| 5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDEID23   |    |
| 5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....   | 23 |
| 5.2 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks .....  | 23 |
| 5.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....  | 24 |
| 5.4 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded .....   | 24 |
| 5.5 Täiendavate uuringute vajadus .....  | 24 |
| 5.6 Haljastuslikust hinnangust tulenevad nõuded .....  | 25 |

|  |    |
|--|----|
| 5.7 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus .....  | 26 |
| 5.8 Tallinna Haridusameti poolt esitatud nõuded .....  | 26 |
| 5.9 Tallinna Strateegiakeskuse poolt esitatud nõuded .....   | 27 |
| 5.10 Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks .....  | 27 |
| 5.11 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas   | 32 |
| 5.12 Naaberkinnistute omanike nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks .....  | 35 |
| 5.13 Nõuded parkimiskorraldusele .....   | 36 |
| 6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE .....   | 37 |
| 6.1 Vastavus Tallinna üldplaneeringule ja teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“ ..... | 37 |
| 6.2 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele .....   | 38 |
| 6.3 Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele .....   | 42 |
| 6.4 Planeeringulahenduse vastavus tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele .....   | 45 |
| 7. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....   | 46 |
| 8. ANDMED KASUTATUD UURINGUTE, ALLIKATE JA MUU SELLISE KOHTA.  | 47 |

## JOONISED

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| TUGIPLAAN               | M 1:500 |
| PÕHIJOONIS              | M 1:500 |
| TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN | M 1:500 |
| LÕIKED 1                | M 1:250 |
| LÕIKED 2                | M 1:250 |
| PARKIMISSKEEM           | M 1:250 |

## 1. ÜLDOSA

**Asukoht:** J. Vilmsi tn 62 kinnistu ja lähiala, Kesklinna linnaosa, Tallinn.

### 1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJAJA

Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Reg nr 75023823  
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn  
Esindaja: Martin Karro  
Tel: +372 640 4375  
e-mail: [tupa@tallinnlv.ee](mailto:tupa@tallinnlv.ee)

### 1.2 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK

OÜ Mona Investeeringud  
Reg nr 10953327  
Aate tn 16, 11211 Tallinn  
Esindaja: Heiki Tuul  
Tel: +372 55688209  
e-mail: [heikituul@hotmail.com](mailto:heikituul@hotmail.com)

### 1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

IPEXS OÜ  
Reg nr 10327618  
Mtr nr: EEP005152  
Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiumaa  
Esindaja: Kirke Päss  
Tel: +372 5113223  
E-mail: [kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

### 1.4 DETAILPLANEERINGU VEE JA KANALISATSIOONI OSA KOOSTAJA

OÜ Fingal  
Reg nr 10571620  
Rävala pst 8, Tallinn 10143  
Esindaja: Villy Veevo  
Insener: Kristi Lang  
Tel: +372 6604681  
E-mail: [fingalvv@gmail.com](mailto:fingalvv@gmail.com), [kristi.langa@gmail.com](mailto:kristi.langa@gmail.com)

## 1.5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrusega nr 36 kinnitatud „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“;
- OÜ Mona Investeeringud 5. detsembri 2017 taotlus nr DP043090 J. Vilmsi tn 62 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- Tallinna Linnavalitsuse 7. aprilli 2021 korraldus nr 357 Kesklinna linnaosas asuva J. Vilmsi tn 62 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine.

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjaga nr T-11-1/21/26 kinnitatud „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“ alusel.

### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määrus nr 40 „Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025“;
- Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 34 „Haljastuse inventeerimise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hooldusloikulusloa andmise kord“;
- 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“;
- Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrusega nr 3 kinnitatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Veevaldkonna õigusaktid (vt [Veevaldkonna õigusaktid](#) | [Keskkonnaministeerium \(envir.ee\)](#));
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend;

- Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”; Eesti standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara”; Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“, Eesti Standard EVS 835:2022 „Hoone veevõrk“, Eesti Standard EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon“, Eesti Standard EVS 847-1:2014 „Veevõrk. Osa 1: Veehaarded“, Eesti Standard EVS 847-2:2016 „Veevõrk. Osa 1: Veetõõtlus“, Eesti Standard EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“, Eesti Standard EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“ jt);
- Tallinna Linnapea 03. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „[Tallinna riskianalüüs](#) 2016“.
- Alal kehtivad üld- ja teemaplaneeringud:
  - Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
  - Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering „Tallinna Kesklinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“.
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused;
  - AKTSIASELTS TALLINNA VESI 20.10.2022 tehnilised tingimused PR/2260309-1 (LISA 1-1)
  - AS Utilitas Tallinn 10.08.2022 tehnilised tingimused nr 22TT-01354 (LISA 1-2)
  - Elektrilevi OÜ 06.05.2021 tehnilised tingimused nr 378257(LISA 1-3)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamõõdubüroo Ankord OÜ poolt 30.08.2021 mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr 2729M).
- Dendroloogilise hinnangu on 2017 sügisel koostanud OÜ GRÜN-E (töö nr 171117-1). Hinnangu koostasid Rein Sermat (Arborist II) ja BSc Julia Kinževskaja (Hogenschool Van Hall Larenstein - Holland) OÜ GRÜN-E-st. (LISA 2).
- J. Vilmsi tn 62 kinnistu ja lähiala keskkonnaseisundi hinnangu on 2022 augustis koostanud Lemma OÜ. (LISA 3).
- J. Vilmsi tn 62 naaberhoonestuse insulatsioonianalüüsi on 2022 koostanud volitatud maastikuarhitekt VII Toomas Põld. (LISA 4).

## **2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED**

Planeeritud maa-ala asub Tallinnas Kesklinna linnaosas Torupilli asumis J. Kunderi, Laulupeo, Gonsiori ja J. Vilmsi tänavate vahelisel kvartalisisesel alal. Planeeritud ala suurus on 0,26 ha.

**IPEXS OÜ**

reg 10327618 - Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiu maa -  
[kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

arhitekt: Kirke Päss - mtr EEP005152 - töö nr 17VMS - 16.05.2025

### **3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Lähtuvalt planeeringuala ja selle mõjuala analüüsist on tegemist piirkonnaga, millele on iseloomulik vahelduv hoonestusviis ja hooned paiknevad reeglina tänava ääres, moodustades nii ühtse ehitusjoone Juhan Kunderi, Jüri Vilmsi, Laulupeo ja Karl August Hermannini tänaval. Peamiselt on tegemist 2- kuni 4-korruseliste Torupilli miljööalal paiknevate puidust korterelamutega. Erandina paiknevad kontaktvööndis üksikud 5-korruselised korterelamud. Kvartalile on omane ka 1- kuni 3-korruseline hoovihoonestus.

Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne, kus maakasutuselt domineerib elamumaa, Juhan Kunderi tänava ääres ärimaa kõrvalfunktsiooniga elamumaa ja Gonsiori tänava poolses osas ühiskondlike hoonete maa ning sotsiaalmaa. Lähipiirkonnas on olemas nii kool, lasteaed kui raamatukogu, samuti teenindus- ja kaubandusasutus Torupilli Selver.

Planeeringuala ja selle kontaktvöönd on hea ühistranspordiühendusega – nii Gonsiori tänava kui Tartu mnt ääres paiknevad bussi- ja trammipeatused, mis on planeeringualast ca 350 – 400 m kaugusel. Samuti on läheduses ca 550 m kaugusel Tallinna bussijaam. Seega on alale hea juurdepääs nii kesklinnast kui ka teistest linna piirkondadest.

Jalakäijatele on Juhan Kunderi, Laulupeo ja Karl August Hermannini tänavate mõlemas küljes kõnniteed, mida eraldavad sõiduteest puude alleedega haljasalad. Gonsiori tänava mõlemas küljes paiknevad eraldi jalgrattaradadega kõnniteed ja samuti puude alleed. Konstantin Tüürpu ja Jüri Vilmsi tänavate ääres kulgevad kergliiklusteed sõidutee ning haljasala vahel. Seega on piirkond ka jalakäijatele mugav kasutada ja tagab võimaluse ka ilma autota liigelda.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele on detailplaneeringu koostamise eesmärk määrata J. Vilmsi tn 62 kinnistu kasutamise tingimused ning ehitusõigus 1 maa-aluse ja kuni 4 maapealse korrusega (4. korrus on katusekorrus) mitme korteriga elamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava alaruumilise arengu eesmärgid on:

- täiendada kvartalit asukohta otstarbalt ja suuruselt sobiva hoonega;
- kujundada krundile korrastatud hooviala, milles on tagatud nii parkimine, jalakäijate liikumisvõimalused kui haljastus;
- tagada sujuv ja hästitoimiv juurdepääs kvartali keskosas asuvale J. Vilmsi tn 62 kinnistule, mis arvestab kõrvalasuvate kinnistute liiklus- ning parkimiskorraldusega.



## 4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata 100% elamumaasihtotstarbega J. Vilmsi tn 62 kinnistu kasutamise tingimused ning ehitusõigus 1 maa-aluse ja kuni 4 maapealse korrusega (4. korrus on katusekorrus) mitme korteriga elamu ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringus lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

Kinnistul asuv olemasolev garaaž lammutatakse.

Planeeritud ala suurus on 0,26 ha.

### 4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

J. Vilmsi tn 62 kinnistu suurus on 1589 m<sup>2</sup> ning planeeritud maakasutuse sihtotstarve on 100% elumaa. 100% transpordimaa sihtotstarbega J. Kunderi tn 39b kinnistu suurus on 102 m<sup>2</sup> ning maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

Osaliselt jääb planeeringualale 100% transpordimaa sihtotstarbega Juhan Kunderi tänav T2 kinnistu, Jüri Vilmsi tn T5 kinnistu ja Konstantin Türnpu tänav T3 kinnistu, mis kuuluvad Tallinna linnale.

J. Vilmsi tn 62 kinnistu, J. Kunderi tn 39b kinnistu, Juhan Kunderi tänav T2 kinnistu, Jüri Vilmsi tn T5 kinnistu ja Konstantin Türnpu tänav T3 kinnistu olemasolevaid piire ei ole planeeritud muuta.

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

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud naabruses paiknevate hoonete asetsemisest. Piirkonnale on iseloomulik 2- kuni 4-korruseline hoonestus, millest tulenevalt on hoone kavandatud horisontaalselt liigendada 2-korruseliseks ning 4-korruseliseks (4. korrus on katusekorrus) hoonemahuks. Lisaks on arvestatud vajalikke tuleohutuskujasid ja võimaliku parkimiskorraldusega.

Tallinna Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala korruselamute alal, kuhu võib kavandada kahe- ja enamakorruselisi korterelamuid ning elurajooni teenindavaid asutusi, kaubandusettevõtteid jm keskkonnaohutuid ettevõtteid.

Kavas on krundi keskosasse püstitada uus 2 kuni 4 maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu. Hoone lõunapoolne osa on kavandatud 4-korruseline, mille 4. korrus kujundatakse katusekorrusena, ning hoovipoolne hooneosa kavandatakse kuni 2-korruseline ja hoone põhiosa lääne ja idapoolse fassaadi suhtes tagasiastega. Uus hoone on planeeritud suurima kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15,0 m planeeritava hoonestusala keskmisest maapinna kõrgusest ning absoluutkõrgusega 26,68 m. Hoone maapealsed korrused on kavandatud korteriteks ning maa-alune korrus parklaks, tehnilisteks ruumideks ning panipaikadeks.

Olemasoleva hoone maapealne ehitisealune pind on 827,3 m<sup>2</sup>, planeeritud hoonel 475 m<sup>2</sup> ning maa-aluse ehitisealuse pinna suurus on määratud 595 m<sup>2</sup>.

J. Vilmsi tn 62 kinnistul asub poolmaa-alune garaaž, mis on kavandatud lammutada. Samuti on kavandatud likvideerida garaaži ümbritsevad muldkehad.

Planeeritud hoone maapealne osa on kõigist krundipiiridest vähemalt 4 m kaugusel. Planeeritud uue hoone maa-aluse hoonestusala piir on ida-, lääne- ja põhjapoolsetest krundi piiridest 4,0 kuni 8,51 m kaugusel ning lõunaküljel (Gonsiori tn 38 krundi poolsel alal) 10m krundi piirist. Planeeritud hoone ja J. Kunderi tn 37 kinnistu vahele on kavandatud 6,75 kuni 8,51 m laiune roheala, ning lõunaküljel J. Kunderi tn 39/39a kinnistu vahel 10 m laiune roheala, kuhu on võimalik rajada kõrghaljastus.

Kuna olemasolev poolmaa-alune garaaž asub Gonsiori tn 38, J. Vilmsi tn 58 ja J. Vilmsi tn 60 kinnistute piiril, siis eeldab garaaži lammutamine ning muldkehade likvideerimine ulatuslikke pinnase ja kaevetöid. Pääs rajatavale uue hoone maa-alusele korrusele on kavandatud J. Vilmsi tn 58 ja J. Vilmsi tn 60 kinnistute piiri lähedalt, kuna see kõige lähemal sissesõiduteele ning seeläbi on kõvakattega pindade osakaalu kinnistul vähim. Samuti asub selles osas poolmaa-alune garaaž, mille likvideerimisel on piiriäärsele alale vajalik tekitada kaevis, mida omakorda on hiljem võimalik kasutada autolifti rajamiseks. Täna asub planeeritud autolifti asukohas olemasolev poolmaa-alune garaaž ja olemasolev muldkeha (rajatis). Seega asub planeeritud autolifti kui rajatise asukohas ka täna olemasolev ehitis.

Kavandatud on minimaalse ruumivajadusega maa-alune korrus ning on leitud maapinnast kõrgemale planeeritud linnaruumi elementidele kompaktne lahendus, mis kokkuvõttes võimaldab suurendada maaga ühendatud haljastuse, sh kõrghaljastuse, osakaalu ning kvaliteetse väliruumi terviklikkust. Planeeritud hoonestusala on ette nähtud suuremas osas olemasoleva garaaži asukohta, mis võimaldab kohaneda paremini kliimamuutustega, vähendada keskkonnale avaldatavat mõju läbi ehitussüvendi ulatuse vähendamise ning võimaldada rajada enam otse maapinnale rajatavat haljastust, mis on kompaktse kujuga ja jätkusuutlik, st, näiteks, et haljastuse eluiga ei sõltu (maa-alusest) ehitisest.

#### **4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad**

Detailplaneeringus on säilitatud J. Vilmsi tn 62 kinnistu senine sihtotstarve – 100% elamumaa.

Kinnistule on planeeritud 4 maapealse korrusega (4. korrus on katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega kuni 18 korteriga elamu. Põhjapoolne hooneosa on kavandatud 2 täiskorrusega.

J. Vilmsi tn 62 kinnistu (pos 1) planeeritud ehitusõigus:

- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 (1 põhihoone)

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 475 m<sup>2</sup> (maapealne) ja 595 m<sup>2</sup> (maa-alune)
- hoonete suurim lubatud kõrgus:
  - sh planeeritud elamu: 15 m (abs kõrgus 26,68 m)
    - planeeritud elamu suurim absoluutne kõrgus ei tohi ületada J. Kunderi tn 39a hoone räästa absoluutset kõrgust
- hoonete suurim lubatud korruselisus: -1/4
  - sh planeeritud elamu: -1/4\* (mille 4. korrus kujundatakse katusekorrusena, ning hoovipoolne hooneosa kavandatakse kuni 2-korruseline ja hoone põhiosa lääne ja idapoolse fassaadi suhtes tagasiastega)
- korterite arv:
  - sh planeeritud hoone: kuni 18 korterit
- hoonestustihedus: 0,98
- suletud brutopind: 1550 m<sup>2</sup> (maapealne) ja 595 m<sup>2</sup> (maa-alune)

J. Kunderi tn 39b kinnistu sihtotstarvet ja ehitusõigust ei ole planeeritud muuta.

#### 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Krunt on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Ehitusprojekti raames koostatava vertikaalplaneeringuga tuleb kavandada kinnistul maapinna lang nii, et sademevesi juhitakse haljasaladele ja et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Parkimiskohtade katend on ette nähtud kavandada muruvuukidega betoonkividega või murukividega, et vesi saaks imbuda maapinda. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

Maa-aluse korruse peale jääv pind on planeeritud viia ümbritseva maapinnaga ühele tasandile ning sademevesi juhtida J. Vilmsi tn 62 kinnistule planeeritud haljasaladele. Olemasolev krundi maapinna kõrgus on vahemikus 11.38 kuni 14.16. Krundile jääv reljeef on plaanis tasandada ning planeeritud maapinna keskmine kõrgus on 11.68 m (abs), et luua sujuv üleminek naaberkinnistute maapinna kõrgustele. Naaberkinnistute maapinna kõrgused J. Vilmsi tn 62 krundipiiri läheduses on 11.30 m (abs) (J. Kunderi tn 37), 11.55 m (abs) (Gonsiori tn 38) ja 11.97 m (abs) (J. Kunderi tn 39).

J. Vilmsi tn 58 ning J. Vilmsi tn 60 kinnistute piirile on kavandatud tugimüür, kuna antud kinnistute maapinna olemasolevad kõrgused on tunduvalt suuremad – 13.12 m (abs) (J. Vilmsi tn 60) ja 13.95 m (abs) (J. Vilmsi tn 58).

1

#### 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Maapinnale rajatavat haljastust on kavandatud vähemalt 40% ja kõrghaljastust vähemalt 30% ulatuses krundi pinnast. Haljaspind on planeeritud kompaktse rohealana, kuhu kavandatud ka rekreatsiooniala, sh laste mänguväljak, ja

IPEXS OÜ

reg 10327618 - Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiumaa -  
[kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

arhitekt: Kirke Päss - mtr EEP005152 - töö nr 17VMS - 16.05.2025

kõrghaljastus. Hoonete ümber, teedest ja parkimisalast vabadele aladele, on ette nähtud rajada muru ja kõrghaljastus, mis ei ole maa-aluse korruse peal paiknev.

Kinnistul kasvav kõrghaljastus on kavandatud likvideerida, kuna puud kasvavad olemasoleva garaaži muldkehal, mida ei ole võimalik garaaži lammutamise korral säilitada. Likvideeritav haljastus kuulub IV ja V väärtusklassi.

Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Puude likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametist.

**Detailplaneeringus on ette nähtud likvideerida järgmised puud:**

| Puu nr | Väärtus<br>-hinne | D   | k1  | k2  | k3  | Asendusistutuse<br>vajadus (ühikut) | Likvideerimise põhjus   |
|--------|-------------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------|---|
| 1      | IV                | 90  | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 36                                  | Kuldkask, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.        |
| 2      | IV                | 83  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 47                                  | Harilik vaher, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.   |
| 3      | IV                | 83  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 47                                  | Harilik vaher, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.   |
| 4      | IV                | 42  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 23,8                                | Harilik jalakas, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal. |
| 5      | IV                | 43  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 24,4                                | Harilik vaher, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.   |
| 6      | IV                | 110 | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 62,3                                | Harilik vaher, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.   |
| 7      | IV                | 93  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 52,7                                | Harilik vaher, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.   |
| 8      | IV                | 44  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 24,9                                | Harilik vaher, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.   |
| 9      | IV                | 77  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 43,6                                | Harilik jalakas, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal. |
| 10     | IV                | 66  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 37,4                                | Harilik jalakas, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal. |
| 11     | IV                | 62  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 35,1                                | Harilik vaher, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.   |
| 12     | IV                | 63  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 35,7                                | Harilik vaher, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.   |
| 13     | IV                | 41  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 23,2                                | Harilik jalakas, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal. |
| 14     | IV                | 42  | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 23,8                                | Harilik vaher, mis kasvab<br>olemasolev garaaži<br>muldkehal.   |

**IPEXS OÜ**reg 10327618 - Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiumaa -  
[kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

arhitekt: Kirke Päss - mtr EEP005152 - töö nr 17VMS - 16.05.2025

|               |    |      |     |     |     |              |  |
|---------------|----|------|-----|-----|-----|--------------|--|
| 15            | IV | 12   | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 4,8          | Harilik toomingas, mis kasvab olemasolev garaaži muldkehal.  |
| 16            | IV | 27   | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 15,3         | Harilik jalakas, mis kasvab olemasolev garaaži muldkehal.  |
| 17            | IV | 20   | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 11,3         | Harilik jalakas, mis kasvab olemasolev garaaži muldkehal.  |
| 18            | IV | 14   | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 7,9          | Harilik vaher, mis kasvab olemasolev garaaži muldkehal.  |
| 19            | IV | 9    | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 3,6          | Saarvahter   |
| G1            | V  | 8*8  | 0,5 | -   | 1,0 | -            | Harilik jalakas, puuderühm, võsa   |
| G2            | IV | 9*20 | 0,5 | 0,2 | -   | -            | Aedõunapuu, puuderühm, koorevigastus, vajab hooldusloikust. Likvideeritakse osaliselt – J. Vilmsi tn 62 kinnistu piirides. |
| G4            | IV | 2*10 | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 8            | Harilik pihlakas, puuderühm, 3-haruline  |
| <b>Kokku:</b> |    |      |     |     |     | <b>567,8</b> |  |

**MARKUSED:**

D - raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa

k1 - raiutava puuliigi koefitsient

k2 - raiutava puu väärtuskoefitsient

k3 - raiepõhjuse koefitsient

Asendusistutuse kohustus määratakse raieloyal haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

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

Asendusistutuse vajadus on 567,8 haljastusühikut. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude ja põõsaste arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusprojektide koostamist. Puud on ette nähtud istutada võimalikult suures ulatuses J. Vilmsi tn 62 kinnistu hoovialale. Juhul kui asendusistutuse puud ei mahu J. Vilmsi tn 62 krundile, siis nende kasvukoht määratakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“.

Olmejäätmete kogumise koht on ette nähtud prügimajja, mis on kavandatud sissesõidutee lõppu. Konteinerid tuleb ette näha prügi sorteeritult kogumiseks. Jäätmemahutid paigutatakse kinnistule nii, et need jääksid tänavalt vaadeldes võimalikult varjatuks.

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrusele nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.

Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (§ 21 lõige 6) peab mahuti paiknema naaberkinnistul paiknevast eluhoonest vähemalt 5 m kaugusel, kui naabrid ei lepi

kokku teisiti. Planeeritud jäätmemahutid asuvad naaberkinnistul paiknevast eluhoonest rohkem kui 5 m kaugusel.

#### **4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

Praegu on juurdepääs J. Vilmsi tn 62 krundile Jüri Vilmsi tänavalt, J. Vilmsi tn 58 ja J. Vilmsi tn 60 hoonete esise olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Planeeringus on kavandatud nimetatud juurdepääs säilitada.

Tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud võrguvaldajate tehnilistest tingimustest. Planeeritud ala teenindavate tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud eesmärgist säilitada J. Vilmsi tn 62 kinnistust väljapoole jääv kõrghaljastus. Puude juurestiku kaitsealale kaevetöid ei ole planeeritud, tehnovõrgud on kavandatud paigaldada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude lahenduse on koostanud RAAM Arhitektid AI OÜ. Esitatud lahendus on põhimõtteline ning võib muutuda ehitusprojekti mahus.

##### **4.6.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus**

#### **Elektrivarustus**

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 06.05.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 378257 (LISA 1-3).

Alajaamast 1283:(Kadrioriorg-Pirita) on kavandatud erinevatest 0,4 kV sektionidest 0,4 kV maakaablid ringtoiteliinina J. Vilmsi tn 62 kinnistule. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilbid peakaitsetega 2 tk 3 x 80 A ja jaotuskilp. Jaotus- ja liitumiskilpidele nähakse ette ööpäevaringne vaba ligipääs. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

#### **Tänavavalgustus**

Ümbritsevate tänavate olemasolevat tänavavalgustust ei muudeta.

Kinnistusesine välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu väljakute ning platside ja tehnovõrkudega, arvestades seejuures läheduses paiknevate elamualadega, et vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandatakse leevendavaid meetmeid.

#### **Sidevarustus**

Tehnovõrkude koondplaanile on kantud kõik olemasolevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad liinirajatised ja sidekaevud.

J. Vilmsi tn 62 kinnistuga piirneval alal ei paikne Telia Eesti AS-ile kuuluvat sidekanalisatsiooni sidekaevudega.

Kinnistusesine sidevarustus lahendatakse juhtmevabalt.

**IPEXS OÜ**

reg 10327618 - Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiu maakond -  
[kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

arhitekt: Kirke Päss - mtr EEP005152 - töö nr 17VMS - 16.05.2025

#### 4.6.2 Veevarustus, reovee- ja sademeveekanalisatsioon

Käesoleva lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 20.10.2022 tehnilised tingimused PR/2260309-1 (LISA 1-1).

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI uued tehnilised tingimused.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole liituva kinnistu piiri, Tallinna linnale kuuluvale avaliku kasutusega maale.

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud on kavandatud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävast torustikust.

#### Veevarustus

J. Vilmsi tn 62 krundile planeeritava hoone veevarustus (1,42 l/s – olmevesi) on lahendatud Juhan Kunderi tänava DN500 mm ühisveetorustiku baasil, kasutades J. Vilmsi tn 60 kinnistu olemasolevat De63 mm veeühendustorustikku.

Olemasoleva ühendustorustikule De63 mm on tehtud kontrollarvutus. Arvestatud on J. Vilmsi tn 60 ja J. Vilmsi tn 62 arvutuslike vooluhulkadega.

Tabel. Veevõtuseadmete näidiskorteri normvooluhulgad

| Veevõtuseade               | Seadmete arv | Seadmete normvooluhulk (l/s) |         |
|----------------------------|--------------|------------------------------|---------|
| köögisegisti               | 1            | 0,2                          | 0,2     |
| kätepesusegisti            | 1            | 0,1                          | 0,1     |
| dušisegisti                | 1            | 0,2                          | 0,2     |
| vannisegisti               | 1            | 0,3                          | 0,3     |
| loputuspaagiga klosetipott | 1            | 0,1                          | 0,1     |
| pesumasin                  | 1            | 0,2                          | 0,2     |
| nõudepesumasin             | 1            | 0,2                          | 0,2     |
|                            |              | Q <sub>n</sub> kokku:        | 1,3 l/s |

Korteri normvooluhulkade summaks on 1,3 l/s.

Projekteeritud vooluhulk kujuneb J. Vilmsi tn 60 (20 korterit) ja J. Vilmsi tn 62 (max 18 korterit) veetarbimisel. Kahe hoone normvooluhulkade summa on  $1,3 \times 37 = 48,1$  l/s. Eelpool arvutatud normvooluhulkade summale vastab arvutuslik vooluhulk 2,19 l/s.

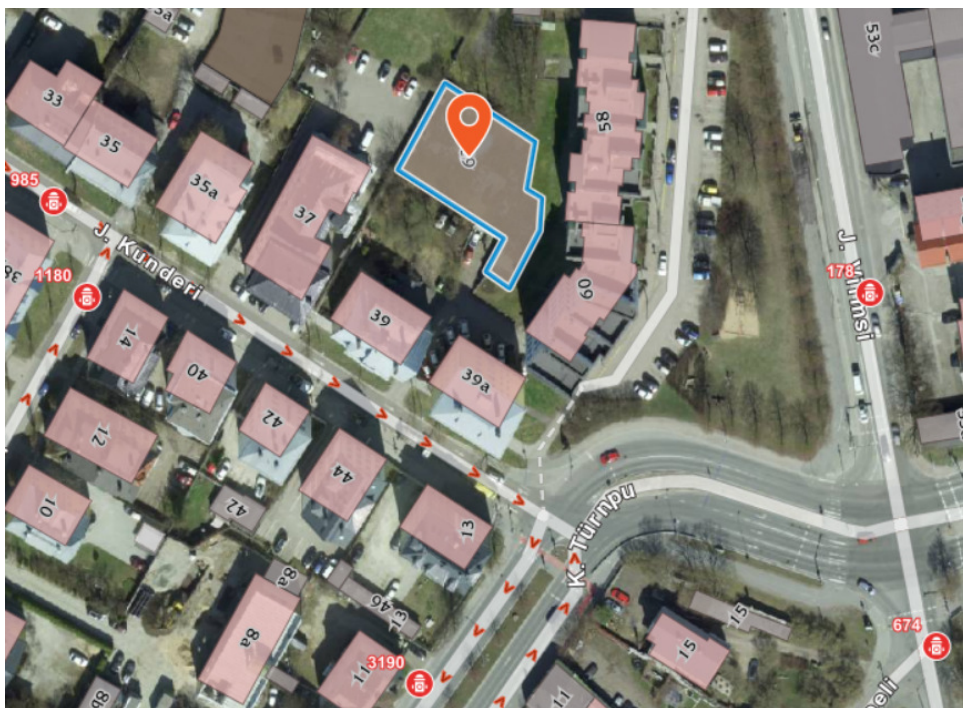
Teadmata olemasoleva veetorustiku rõhuklassi on arvestatud, et on paigaldatud kõrgema rõhuklassiga toru – PE100 PN16 De63 mm, mis tähendab suuremat toru seinapaksust ja väiksemat siseläbimõõtu  $D_i = 51,4$  mm. Valitud veetoru korral kui  $Q_a = 2,19$  l/s on voolukiirus torustikus 1,06 m/s (optimaalne voolukiirus 0,5 – 2,0 m/s). Olemasoleva veetorustiku läbimõõt on piisav.



J. Vilmsi tn 62 ühendus De50 mm ( $L = 1,1$  m) tehakse hargnemisega olemasolevalt De63 mm veetorustikult. Liitumispunktiks ühisveevarustusega on planeeritav maakraan DN40 mm, paiknemisega 0,7 m kinnistu piirist tänava maa-alal.

Lähimad olemasolevad hüdrandid, millest on tagatud 20 l/s välistulekustutusvett, paiknevad Juhan Kunderi tänava ja Karl August Hermannini tänava ristmiku piirkonnas (T-1180) ja Konstantin Türrpu tänaval (T-0190). Olemasolevate hüdrantide kaugused planeeritavast hoonest (vastavalt 190 m ja 125 m), mõõdetuna piki ligipääsuteid, ei ületa 200 m.

Vt väljavõtte Maa-ameti geoportaalist:



Ühisveetorustikus on tagatud tavaolukorras vabasurve 320 kPa ja tulekahju olukorras – 100 kPa.

### Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud lahkvoolselt. Korterelamu reovee (4,1 l/s) eelvooluks on Juhan Kunderi tänaval paiknev ühisvoolne kanalisatsioonitoru DN225.

Detailplaneeringualale on planeeritud uus liitumistorustik PVC SN8 De160 mm ( $L = 36,7$  m), koos liitumispunktikaevuga 1,0 m kaugusel väljapool kinnistu piiri, tänavamaal. Ühendus olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga on planeeritud teha olemasolevas kaevus KL-4.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud on kavandatud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävast torustikust.

### Sademevee käitlemine

IPEXS OÜ

reg 10327618 - Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiu maa -  
kirke.pass@gmail.com

arhitekt: Kirke Päss - mtr EEP005152 - töö nr 17VMS - 16.05.2025

Sademevee ärajuhtimise lahendamisel on arvestatud Tallinna Kommunaalameti tellimisel koostatud uurimistöo-skeemiga „Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvoolseks muutmise uurimistöo-skeemi koostamine“ (Skepast & Puhkim OÜ projekt nr 2017\_0084).

Sademevee kanaliseerimisel on lähimaks olemasolevaks eelvooluks on de272 mm sademevee ühiskanalisatsioon Konstantin Tüürpu tänav T3 kinnistul.

Detailplaneeringualale on planeeritud uus liitumistorustik PP SN8 De200 mm (L = 47,5 m), koos liitumispunkti kaevuga 0,85 m kaugusel väljapool kinnistu piiri, tänavamaal. Ühendus olemasoleva sademeveekanalisatsiooni torustikuga on planeeritud teha olemasolevas kaevus SK-4.

Sademevee arvutuslik kogus katustelt ja kõvakatendiga pindadelt on 23,9 l/s (lühiajaline vihm t = 5 min, kordussagedus aastates 5).

Sademevesi immutatakse võimalikult maksimaalses koguses kinnistu piires haljasaladel. Vertikaalplaneerimisega on planeeritud vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Vastavalt Riikliku Ehitusuuringute Instituudi ehitusgeoloogia aruandele, töö nr 33048 (J. Tompi tn elamu) 1985, oli pinnasevee tase (01.04.1985) sügavusel 0,6 kuni 1,5 m maapinnast.

Kui on soov immutamiseks kasutada imbväljakut, tuleb täpsustada ehitusgeoloogiline olukord järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada planeeringuala piires, kasutades nt suuremahulisi torusid. Kinnistustisene liitumispunkti ühendav iseveoline sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt De110 mm ning sellise languga, mis täite h/d = 0,95 korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

#### 4.6.3 Soojusvarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinn 10.08.2022 tehnilised tingimused nr 22TT-01354 (LISA 1-2)

Olemasolevad ja varemprojekteeritud (OÜ Heatconsult töö nr 21112) soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringus kavandatud hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Ühendatav arvutuslik soojuskoormus vastavalt avaldusele on 0,300 MW, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga on lahendatud AS Utilitas Tallinn tellimisel projekteeritud soojustorustikul (OÜ Heatconsult töö nr 21112). Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojuskoormuse ühendusskeem on sõltumatu. Soojuskandja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- maksimaalne temperatuur: 130 °C.

#### 4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Planeeritav ala paikneb kvartali keskosas. Praegu on juurdepääs J. Vilmsi tn 62 krundile Jüri Vilmsi tänavalt, J. Vilmsi tn 58 ja J. Vilmsi tn 60 hoonete esise olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Planeeringus on kavandatud nimetatud juurdepääs säilitada.

Parkimine on lahendatud oma krundil ja hoone-aluses parklas.

Sissesõidutee on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega, parkimiskohtade alad on soovitatav katta muresti või murukiviga.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid” kesklinna norm. Parkimiskohtade arvu normidest lähtutakse mootorsõidukite parklate ja parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel uute ehitiste püstitamise ja olemasolevate hoonete laiendamise korral. Antud alal on parkimismäär maksimaalselt 1,1 parkimiskohta iga korteri kohta.

##### Parkimiskohtade kontrollarvutus („Tallinna parkimiskohtade arvu normid“)

| Kinnistu aadress          | Ehituse otstarve/liik | Normatiivsete parkimiskohtade arvutus | Normatiivsete parkimiskohtade maksimaalne arv kokku | Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---|---|
| Pos 1                     | EK 100%               | $P = 18 \cdot 1,1$                    | $P = \max 19,8$                                     | 14  |
| Planeeritaval alal kokku: |                       | 14                                    |   |   |

Planeeritud hoonesse on kavandatud 18 korterit. Krundile on kavandatud 14 parkimiskohta, millest 11 kohta on kavandatud maa-alusele korrusele ning 3 kohta krundile.

Eluruumide suurus ning arv ja parkimiskohtade täpne arv ning paiknemine täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus vastavalt ehitusloa taotlemise ajal kehtivale parkimismäärile. Projekteeritud parkimiskohtade arv peab lähtuma kehtivatest õigusaktidest. Vajadusel tuleb näiteks kavandatud korterite arvu vähendada, et tagada planeeritava hoonestuse vastavus kehtivatele parkimisnõuetele. Parkimisalade projekteerimisel lähtuda Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetest.

Lisaks on hoovialale, sissesõidutee ja hoone sissekäigu vahelisele alale, kavandatud parkimiskohad 18 jalgrattale. Kuna tegemist on piirdeaia ümbritsetud hooviga, siis on maapinnatasandil olev rattaparkla kõige põhjendatum lahendus, kuna tagab mugavaima kasutuse. Soovitatav on lahendada parkla kas rattahoidjatega, suletava varjualusena või siis spetsiaalse BicycleBox lahendusena, mis tagab ka kaitse sademete eest. Rattahooaja välisel ajal või harvema kasutuse korral on võimalik jalgrattaid hoiustada hoone maa-alusele korrusele kavandatud panipaikades. Rattaparkla projekteerimise aluseks on „Tallinna Rattastrateegia 2018-2027”.

Elektriauto laadimistaristu (juhtmetaristu) paigaldatakse igale parkimiskohale.

#### 4.8 Tuleohutuse tagamine

Projekti tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Eesti standardid EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Planeeritud hoone on I kasutusviisiga hoone. Hoone tuleohutusklass on vähemalt TP-2.

Planeeritud elamu kaugus olemasolevatest naaberhoonetest on vähemalt 8 m ning tuleohutuskujad on täidetud. Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Parkimiskohtade ja hoone vaheline distants on planeeritud vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Käesoleval juhul on kaugus hoone ja naaberhoone vahel ligikaudu 6m. EVS 812-7:2018 punkti 11.2.3.10 kohaselt peab parkla ja hoone vaheline kaugus olema vähemalt 4 m või tuleb hoone fassaad ehitada materjalidest, mis iseseisvalt ei põle.

Hoonestuse projekteerimisel tagatakse, et päästemeeskonna tõstukautol on vaba juurdepääs kõigi korterite hädaväljapääsuna toimivate akende või rõdudeni. Kui mõne korteri puhul ei ole võimalik tagada päästetehnikaga otsest juurdepääsu, tuleb see korter varustada automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga (ATS) ning EI60 klassi tuletõkkeuksega. Alternatiivina on lubatud tagada pääs läbi teise korteri rõdu, kui selle kaudu on tagatud hädaväljapääs hoonest. (Vastavalt Siseministri määruse nr 17 § 50 nõuetele.)

Vastavalt Siseministri määruse nr 17 § 5 lg 5 on detailplaneeringuga lubatud maksimaalne hoone kõrgus (15 m) on vastavuses tuleohutusnõuetega järgmistel tingimustel:

- a) kui hoone tuleohutusklass on TP-1;
- b) kui hoone on tuleohutusklassi TP-2 hoone ja kõik korterid varustatakse automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga (ATS).

Lähimad olemasolevad hüdrandid, millest on tagatud 20 l/s välistulekustutusvett, paiknevad Juhan Kunderi tänava ja Karl August Hermannini tänava ristmiku piirkonnas (T-1180) ja Konstantin Tüürpu tänaval (T-0190). Olemasolevate hüdrantide kaugused planeeritavast hoonest (vastavalt 190 m ja 125 m), mõõdetuna piki ligipääsuteid, ei ületa 200 m.

Projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu J. Vilmsi tn 62 planeeritud hoone neljale küljele.

#### 4.9 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Planeeritud hoone ja olemasoleva hoone sissepääsualad on planeeritud pimedal ajal valgustada, kasutades selleks nt liikumisanduriga valgustust. Samuti on kavas kasutada valvesignalisatsiooni ja turvafirmade teenuseid. Jüri Vilmsi tänava poolses krundiosas olev olemasolev värav on planeeritud asendada uue väravaga, et säilitada võõrastele suletud sisekvartal.

Kasutatakse vandalismikindlaid konstruktsioone ja hoitakse ala korras. Tugevad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid vähendavad samuti vandalismi ja sissebustumise riski.

Samuti tagatakse parkla sissesõidu nähtavus ja korrashoid ning parkimisala valgustatus näiteks pollarvalgustite või maapinnal olevate süvisvalgustitega.

#### 4.10 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

J. Vilmsi tn 62 kinnistu detailplaneeringu planeeritavas alas on avaliku ruumina käsitletav osa Jüri Vilmsi tänavaruum, kust on kavandatud sissesõit kinnistule. Antud ala on kavandatud korrastada, et tagada nii jalakäijatele kui ka mootorsõidukijuhtidele ohutu tänavaruum.

#### 4.11 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Tallinna Linnavalitsuse 04.07.2022 korraldusega nr 676 muudeti Jüri Vilmsi tänav T5 kinnisasja koormava isikliku kasutusõiguse tingimusi viisil, et isikliku kasutusõiguse alast arvati välja J. Vilmsi tn 62 kinnistule vajalik juurdepääsutee ala (<https://teele.tallinn.ee/documents/116592/view#metadata>). Isikliku kasutusõiguse sisuks on J. Vilmsi tn 58 korteriühistu ja Tallinn, J. Vilmsi tn 60 korteriühistu õigus kasutada isikliku kasutusõiguse alaks olevat parkimisala sõidukite parkimiseks.

J. Vilmsi tn 62 kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- maa-aluse alla 200 mm soojatorustiku SK1189 kaitsevöönd 2+2 m võrguvaldaja kasuks;
- elektrimaakaabelliini MKL26984706 kaitsevöönd 1+1 m võrguvaldaja kasuks.

J. Vilmsi tn 62 kinnistul planeeritud kitsendused:

- juurdepääsu servituudi vajadus J. Kunderi tn 39 // 39a kinnistu kasuks;
- servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadus projekteeritud kaugküttetorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks.

Gonsiori tn 38 kinnistul planeeritud kitsendused:

- servituudivajadus planeeritud elektrikaablile, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks.

J. Kunderi tn 39b ja Juhan Kunderi tänav T2 kinnistutel planeeritud kitsendused:

- servituudivajadus planeeritud veetorustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadus planeeritud reoveekanaliseerimise torustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadus planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks.

Konstantin Tüürpu tänav T3 kinnistul planeeritud kitsendused:

- servituudivajadus planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud maa-ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „Tallinna riskianalüüs 2016“ kohasesse Järvevana tee 3 kinnistul asuva AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualale.

#### **4.12 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele**

J. Vilmsi tn 62 krundi planeerimisel on eesmärk täiendada kvartalit asukohta otstarbalt ja suuruselt sobiva hoonega, kujundada krundile korrastatud hooviala, milles on tagatud nii parkimine, jalakäijate liikumisvõimalused kui haljastus.

Arvestades head ühendust kesklinnaga ja äri- ja sotsiaalasutuste lähedust, on koht sobiv uue korterelamu ehitamiseks.

#### **4.13 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**

Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega ning arvestatud on ümbritsevat linnakeskkonda nagu hoonete otstarve, suurus, kõrgus ja asukoht.

Planeeringulahendus vastab avalikele huvidele. Kavandatud on mitmeid avalikes huvides olevad väärtusi – nagu korrastatud linnaruum läbi senise jäätmaana toimiva kinnistu kasutuselevõtu.

## 5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDEID

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.

### 5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Lahtine hoonestusviis
- Hoone korruselisus: 1 maa-alune korrus ja 4 maapealset korrust (4. korrus kujundada katusekorrusena). Hoovipoolne hooneosa kuni 2-korruseline ning hoone põhiosa lääne ja idapoolse fassaadi suhtes tagasiastega. Hoovipoolsele hooneosale näha ette lamekatust
- Planeeritud elamu kõrgus kuni 15,0 m (abs kõrgus kuni 26,68 m) planeeritud hoonestusala olemasolevast keskmisest maapinnast (11,68 m abs). Planeeritud elamu suurim absoluutne kõrgus ei tohi olla kõrgem kui J. Kunderi tn 39a hoone räästa absoluutne kõrgus.
- Planeeritud maa-aluse korruse peale jääv pind projekteerida ümbritseva maapinnaga ühele tasandile.
- Fassaadikattematerjalid:
  - Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid ja heledates toonides materjale, hoone kavandada lakoonilise kujuga,
  - Planeeritud elamu – puit, betoon, looduskivi, krohv, metall. Piirkonnas tuleb kindlasti vältida esmajoones plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga. 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga. Kasutada eelkõige looduslikke ja kvaliteetseid materjale – puit, betoon, looduskivi jms. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Kasutatavad materjalid peavad olema piirkonnale omaselt sobivad ning väärikad.

### 5.2 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- hästivalgustatud juurdepääsuteed jalakäijatele ja parkimisalale;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;

- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

### 5.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Kinnistu ümbritsetakse nii Gonsiori tn 38, J. Vilmsi tn 58, J. Vilmsi tn 60 kui ka J. Kunderi tn 37 kinnistu poolt piirdeaiaga. J. Kunderi tn 39 // 39a kinnistu piirile on piirdeaia rajamine võimalik J. Kunderi tn 39 // 39a kinnistu omaniku nõusolekul. Jüri Vilmsi tänava poolses krundiosas olev olemasolev värav on planeeritud asendada uue väravaga, et säilitada võõrastele suletud sisekvartal.

Piirdeaed – ca 1 m kõrgune vertikaalne puitlipp-piire. Täpsustatakse ehitusprojektides.

Järgida tuleb piirkonnas, eriti naaberkinnistutel väljakujunenud piirete tüüpi ja kõrgust.

Kinnistule kavandatud väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> alusel elektriauto laadimistaristu.

J. Vilmsi tn 58 ja J. Vilmsi tn 60 kinnistute piirile kavandada tugimüür, kuna nimetatud kinnistute maapinna kõrgused on suuremad kui J. Vilmsi tn 62 krundi maapinna planeeritud keskmine kõrgus.

J. Kunderi tn 39 // 39a kinnistu piiri kõrvale piirile kaaluda piirde / roheseina püstitamist. See eeldab J. Kunderi tn 39 // 39a kinnistu omaniku nõusolekut antud piirde / roheseina püstitamise kohta, kuna sel juhul ei ole võimalik piirde / roheseina ja J. Kunderi tn 39a hoone vahelisel alal parkida.

### 5.4 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Olemasolev J. Vilmsi tn 62 kinnistul asuv garaaž on ette nähtud lammutada.

### 5.5 Täiendavate uuringute vajadus

Kuna planeeritud lahendus eeldab maa-aluse korruse rajamiseks kaevetöid, siis teostatakse ehitusprojektide koostamise staadiumis vajalikud ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud.

Vastavat litsentsi omaval ettevõttel viia peale olemasoleva garaaži lammutamist läbi täiendav territooriumi keskkonnaseisundi hinnang, milles käsitleda planeeritaval alal



varem toimunud tegevusi, keskkonnoahtlike objektide olemasolu ja nende hinnangulist ulatust.

## 5.6 Haljastuslikust hinnangust tulenevad nõuded

- Kui puudele on määratud hoolduslõikus, siis teostataval hoolduslõikusel tuleb jälgida võra vähendamise mahtu, mis ei tohiks ületada 15%.
- Vajaminev hoolduslõikus on tuleb läbi viia erialaspetsialisti poolt (vähemalt arborist II kutsetunnistusele vastav kvalifikatsioon). Vastavad erialaspetsialistid on saadavad näiteks Eesti Arboristide Ühingu kaudu.
- Ehitustöödel tuleb vältida puukoorte lõhkumist. Kaevetöödel ei tohi juuri läbi raiuda või lõhki rebida, vaid juured tuleb eemaldada hargnemiskohtadelt. Tüvede kaitsmine on näidatud joonisel.
- Puujuurte ümbertõstmisel ei ole lubatud juuri kokku murda.
- Juurekaelasid ei tohi mätta ka ehituse ajaks.
- Kaevetööde planeerimisel tuleb ennekõike lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 02.09.2004 määruses nr 32 „Tallinna kaevetööde eeskiri“ § 2 p 7 toodud nõuetega, mille alusel juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnaläbimõõt (cm)  $\times 0,12$  = kaitsevööndi raadius (m) ja see märgitakse plaanil kaugusena tüvest. Juurestiku kaitseala võib vähendada või siduda võra projektsiooniga maapinnal Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti nõusolekul.
- Puude puhul tuleb arvestada puude võrastiku olemasoluga ja selle juurdekasvuga ning puu juurestikuga. Kasvuruum puujuurtele on suurte puude puhul vähemalt 10 m³ ja väikeste puude (nt. pihlakad) puhul vähemalt 6 m³. Soovitav on jätta suurtele puudele kasvuruumi 15 kuni 20 m³. Samuti tuleb arvestada, et optimaalne vihmale ja õhule avatud ala puu all tüve ümber on 1,8 m (vähim 1,2 m) või suurem.
- Võra projektsioonialal kaevetöö tegemisel paigaldatakse puudele tüvekaitsed. Ehitustöödel väärtuslike ja eriti väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks tuleb kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga järgmiselt, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatsina.
- Puutüve ümber tuleb teha püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.
- Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga kärpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed.
- Töö lõppedes tuleb eemalda tööaegsed kaitseehitised.

- Juurestiku kaitseala ulatuses tuleb kaevetöid teostada käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Tallinna linna kaevetööde eeskirjale.
- Suurte puude juuri tuleb lõigata võimalikult vähe. Üle 25 mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Peenemad juured tuleb lõigata läbi sirge ja terava lõikevahendiga.
- Puujuurte kuivamise vältimiseks tuleb kasta lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning katta need seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine tuleb viia läbi vähemalt 1x nädalas ja seejuures põhjalikult.
- Pikemalt lahti olevas süvendis tuleb kaitsta juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetada juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.
- Puujuurte külmumise vältimiseks on paljandunud murdunud juurte katmine vajalik temperatuuri langemisel alates  $-10^{\circ}\text{C}$ . Kaetakse juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojustusmaterjal).
- Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, tuleb rajada tugiseinad puujuurte kaitsmiseks.
- Töötamisel säilitatavate puude all tuleb kaitsta juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihiga, mille panna peale killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.

### **5.7 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus**

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas vt punkt 5.8, milles on loetletud täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus ehitusprojektide etapis.

### **5.8 Tallinna Haridusameti poolt esitatud nõuded**

- Enne tööde algust esitada tööde teostamise kalendergraafik ja kooskõlastada see Kadrioru Saksa Gümnaasiumiga.
- Likvideerida ehitustööde käigus tekkinud kahjustused.
- Peale tööde lõppu antakse ehitusse haaratud territoorium koolile üle aktiga.
- Kahe aasta möödudes kui on tekkinud vajumisi (nt nii pinnas kui aiapostid), likvideeritakse need puudused.

### 5.9.1 Tallinna Strateegiakeskuse poolt esitatud nõuded

1. Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete ehitamisega.
2. Tagada väliruumis asuvatele rattaparklatele mugav ja piisava laiusena ligipääs (st parkimisala sügavuseks planeerida 2 m ja manööverdusala keskme mitte vähem kui 0,8 m). Kahe hoidja vahele jätta 1 m ruumi. Vaadata üle avalikus ruumis olevate rattaparklate paigutus selles kontekstis (nt paigutada rattaparklad nurga all kõnnitee suhtes).
3. Hoone peab olema kergesti juurdepääsetav ka liikumisraskuste ja/või piirangutega inimestele ja päästetehnikale. Hoonete ümbruse kavandamisel arvestada läbivalt erivajadustega inimestega kasutades kaasavat disaini, nt tagada barjääridevaba liikumine (madaldatud äärekivid) peamistel käiguteedel sh ka parklas ning rajada istumiskohad.
4. Jalakäigulade katendina projekteerida kivist sillutis. Katendite lahendused peavad kokku sobima ja kaasaegselt kombel jätkama varem projekteeritud või ehitatud katendite lahendust. Sillutise lahendus esitada ehitusloa projektis. Projekteerida vaegnägijatele sobiv lahendus. Ristmikel ja ristumistel krundile (sh maa-aluse parkla sissepääsu puhul) projekteerida kõnniteele 0 cm kõrgused äärekivid või äärekivideta lahendus. Katendite kujunduse lahendus anda projekti staadiumis. Näidata naaberkinnistute katendite lahendused ning tagada nende jätkumine või sobivus projekti alas.

### 5.9.2 Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna poolt esitatud nõuded

1. Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 4 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukohta planeerimisel arvestada, et lähitulevikus võib hoone segaolmejäätmete, biojäätmete ja paber-kartong mahutitele lisanduda ka teisi mahuteid (nt plast-metallpakend, klaaspakend vm). Jäätmemahutite asukoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 21 ja lisa 3 nõuetele. Jäätmemahutite juurde viiv sõidutee peab kandma jäätmeveoki massi 26 tonni.
2. Batoon, asfalt ning muud ehitusjäätmekandjad sh pakend, elektri- ja elektrikaablite jäägid tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt [tallinn.ee/ehitusjaatmed](https://tallinn.ee/ehitusjaatmed). Asbesttorude ja -isolatsiooni purustamine, lõikamine ja taaskasutamine ei ole lubatud. Asbesti sisaldavad isolatsioonimaterjalid koguda muudest jätmetest eraldi ja anda üle ladestamiseks prügila operaatorile. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine>) või üle anda Vao ja Harku karjääride heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane

IPEXS OÜ

reg 10327618 - Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiu maa -  
[kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

arhitekt: Kirke Päss - mtr EEP005152 - töö nr 17VMS - 16.05.2025

tihtendamise. Lisainformatsioon on veebilehel  
[www.tallinn.ee/ehitusjaatmed](http://www.tallinn.ee/ehitusjaatmed).

3. Kõik vanad torud ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jäätmete jätmine maa alla pole lubatud.
4. Pinnasetööde teostamisel tuleb jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikku lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, leitakse kemikaale, maa-alune mahuti vms, palume teavitada sellest kohe Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti ([jaatmed@tallinnlv.ee](mailto:jaatmed@tallinnlv.ee)). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Reostuse likvideerimine kogu kinnistu ulatuses.
5. Tööde teostamise ajal on ehitaja kohustus tagada jäätmeveoki ligipääs jäätmemahutitele. Informatsioon takistatud ligipääsu, teetööde ja tänavate sulgemise kohta tuleb saata e-postile [operatiivinfo@tjt.ee](mailto:operatiivinfo@tjt.ee). NB! Antud e-postile muud infot saata ei tohi.
6. Kasutusloa faasis esitada jäätmete üleandmist tõendav dokumentatsioon (kviitung, arve vms).

#### 5.10 Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada linnaosa valitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Krundil tagada maapinnale rajatava haljastuse osakaal minimaalselt 30% ning kõrghaljastuse osakaal vähemalt 20% ulatuses krundi pinnast.
- Asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeritavale alale.
- Ehitustöödel tuleb reostusohu minimeerimiseks järgida kemikaalide ladustamisel ja kasutamisel seadusandlusest tulenevaid nõudeid ja tavapäraseid ohutusnõudeid.
- Hoonestuses tuleb kasutada selliseid lahendusi, mis ei põhjustaks lindude kokkupõrkeid hoonega.
- Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. J. Kunderi tn 39 // 39a kinnistu piiril asuvale

juurdepääsutee tuleb projekteerida vastavalt, et sademevee valgumine J. Kunderi tn 39 // 39a kinnistule on takistatud.

- Sademevesi immutada võimalikult suures osas omal krundil pinnasesse ja mitte halvendada sademevee käitlemisel naaberkruntide niiskusrežiimi.
- Koostada haljastusprojekt, mille koostamisse kaasata maastikuarhitekt või -kujundaja. Ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid naaberkinnistutele olemasolevate säilitatavate puude juurte, tüve ja võra kaitseks ehitamise ajal.
- Haljaspind planeerida kompaktse rohealana. Krundile näha ette rekreatsiooniala, sh laste mänguväljak, ja kõrghaljastus.

**Kavandada energiasäästlikud ja keskkonnahoidlikud hooned ja hoovialad, milleks:**

- teostada vajalikud ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud;
- koostada planeeritud krundi sademevee, drenaaživee ja muu pinnase- ja pinnavee (edaspidi sademevesi) tekkimise, käitlemise ja ärajuhtimise bilanss erinevate pinnakatete kaupa;
- võimalusele käidelda sademevesi kinnistutel, nähes selleks ette vajalikud alad ja rajatised. Arvutused teostada lähtudes Eesti standardi EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“ arvutusallikatest.
- Hoonete soojusenergia allikaks kavandada kaugküte, jahutus soovitatavalt kaugjahutuse baasil. Kasutada ära heitsoojus. Näha ette passiivsed lahendused kavandatava hoone jahutamiseks ja ülekuumenemise vältimiseks.
- Hoovialade valgustamisel vältida valgusreostust, mitte häirida valgustusega naabreid ja näha ette energiasäästulahendused. Esitada energiatarve.
- Parkimise korraldamisel näha ette elektrisõidukite laadimiseks vajalik taristu ja vastavate parkimiskohtade arv. Esitada energiatarve. Parkla kavandamisel vältida kuumasaare teket ja kasutada vett läbilaskvaid katteid.

## **Radoon**

Vastavalt Terviseameti seisukohale koostatakse enne ehitusprojekti koostamist radooniuuring, sest radoonitase ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning võib ka ajaliselt muutuda.

Kõrvalkinnistu detailplaneeringu koosseisus olevas eksperthinnangus „J. Kunderi tn 37, Tallinnas. Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ esitati järgmised soovitusel edasiseks projekteerimiseks, mis tuleb aluseks võtta ka J. Vilmsi tn 62 elamu projekteerimisel:

- Hoonete projekteerimisel tuleb kindlasti arvestada radooni kaitsega so kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks on vajalik nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament tuleb projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida).
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Meetmete valikuks tuleb teostada ehitusprojekti koostamise staadiumis radoonitaseme mõõtmised.

**IPEXS OÜ**

reg 10327618 - Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiumaa -  
[kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

arhitekt: Kirke Päss - mtr EEP005152 - töö nr 17VMS - 16.05.2025

## Müra ja vibratsioon

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi Välisõhu osakonna ja Maa-ameti müraandmete kaardile on J. Vilmsi tn 62 kinnistul planeeritava hoonestusala osas aasta keskmine linnaliikluse müratase  $L_{den} = 50 - 54 \text{ dB(A)}$ .

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada keskmise liiklusega Juhan Kunderi tänava ja suure liiklusrasvaga Laagna tee – Konstantin Türrpu – Jüri Vilmsi tänava ristmiku lähedusega ning kavandada müra leevendusmeetmed. Ehitusprojektis käsitleda liiklusrasvade leevendamise tehnilisi lahendusi.

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised müra- ja vibratsioonitõkestusnõuded:

- Planeeritava alani ulatuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud normtasemeid.
- Liiklusrasva maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (Keskkonnaministri määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Planeeritava ala välisõhus levivad liiklusrasva tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud liiklusrasva normtasemeid.
- Ehitusrasva tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00 – 07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssrasva piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusrasva normtasemeid. Impulssrasva põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kell 07.00 – 19.00.
- Hoone välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717 „Akustika. Hoonete ja ehituselementide heliisolatsiooni hindamine“.
- Hoonetes tuleb tagada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuded. Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendusmeetmed, lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Ehitusprojektis koostamisel tuleb tehnoseadmete paigutamisel arvestada kinnistul võimalike helirõhutasetega ning kaasnevat perspektiivset müraolukorda naabruses asuvatel elamumaadel juhindudes Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid". Lähtuda ka Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

- Hoonete kavandamisel väljakujunenud linnakeskkonnas võib müra hindamisel lähtuda piirväärtuse nõuetest ning piirväärtuse ületamisel tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse Eesti Standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6 on toodud liikluse müra normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes:

Tabel 6. Liikluse müra normtasemed elamutes, ühiskasutusega hoonetes EVS 842:2003 järgi.

| Hoone ja ruum                        | Päev    | Öö |
|--------------------------------------|---------|----|
| Elamu                                |         |    |
| Elu-, magamisruumides                | 35      | 30 |
| Büroo- ja haldushoone                |         |    |
| Kabinettides, nõupidamisruumides     | 35      |    |
| Avatud plaanilahendusega tööruumides | 40      |    |
| Kaubandus- ja teenindusettevõtte     |         |    |
| Müügisaalides, teenindusruumides     | 50 (45) |    |
| Sööklates, baarides ja restoranides  | 45      |    |

- Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m<sup>2</sup>.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Autolifti tekitatav müra peab planeeringu valmimise järgselt vastama nii sise- kui ka välisõhus kehtestatud müranormidele. Täpne lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamise käigus. Juhul kui planeerimise faasis ei ole müra modelleerimine võimalik, on asjakohane võimalusel ehitamise etapis teostada mõõtmised, et enne hoone kasutusele võtmist veenduda lifti müratasemetes ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Mürauuringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.
- Aadressil J. Vilmsi tänav 56 paiknev Elektrilevi OÜ-le kuuluv alajaam on rajatud 1989. aastal ning vastab selle aja ehitusnormidele. Käesoleval ajal puudub teave, et alajaam tekitaks müra, mis ületaks kehtivaid piirväärtusi. Kui piirkonnas või alajaamas toimuvad tulevikus muudatused, teostatakse vajadusel täiendavad mürataseme mõõtmised.
- Projekteerimisel arvestatakse, et kõrvalkruundil asuvat Kadrioru Saksa Gümnaasiumi staadioni kasutatakse koolitundide, treeningute ja avatud staadioni raames sporditegevuseks. Lähtuvalt kooli õppekavast ja tegelikust

praktikast on staadioni aktiivne kasutus piiratud õppetöö perioodile ning on ajaliselt mõõdukas.

- Arhitektuurses ja funktsionaalses lahenduses hinnatakse eluruumide paiknemist, avatäidete akustilisi omadusi ning vajadusel kasutatakse passiivseid müra piirajaid (nt haljastus). Täpsem info staadioni kasutusaegade kohta täpsustatakse kooliga projekteerimise käigus.
- Lisaks kavandatakse tulevase ostjaga sõlmitavasse asjaõiguslepingusse sätte, millega kinnitatakse teadlikkus koolistaadioni olemasolust ja selle tavapärasest kasutusviisist.
- Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

#### **J. Vilmsi tn 62 kinnistu ja lähiala keskkonnaseisundi hinnangust tulenevad nõuded**

- Vältida lammutamisel ülemääraseid vibratsioone ja üle lubatud normide müra ning viia miinimumini tolmu kandumine naaberkinnistutele.
- Teostada ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud, mille käigus võtta kahtluse korral kontrollproove ja analüüsida neid laboris naftasaaduste osas.
- Garaaži lammutamiseks koostada ehitusprojekt koos vastava jäätmekäitlemise kavaga. Lammutusjäätmekäitlemist ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub vastav jäätmekäitlemise keskkonnaluba või kes ei ole ehitusjäätmekäitlemise vedajana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmekäitlemisel peab lisaks keskkonnaloale kontrollima ka ohtlike jäätmekäitluslitsentsi olemasolu. Lammutustööde teostav ettevõtte kohustub instrueerima töölisi ohutustehniliselt lammutustööde teostamiseks, järgima lammutustööde teostamisel kehtivaid tööturvise ja tööohutuse ning tuleohutuse- ja keskkonnakaitselisi eeskirju. Lammutustööde ajal tuleb tellijal korraldada omaniku järelevalvet lammutustöödele.
- Kaevata uue hoone rajamiseks pinnas ja amortiseerunud ehituskonstruktsioonid välja ning käidelda vastavalt nõuetele.
- Lammutus- ja ehitustööde käigus teostada esmane vaatlus võimalike reostustunnuste tuvastamiseks, nt tumenenud viirgude esinemine võib viidata reostusele. Väljakaevatud pinnast kontrollida pisteliselt organoleptiliselt. Kui kaevise seina vaatlusel võib kahtlustada reostuse olemasolu, kontrollida nii väljakaevatud pinnast kui kaevise seina. Juhul kui kaevamistööde käigus tuvastatakse visuaalset või olfaktorset pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja erandkorras otsustada koos keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasine käitlemine.
- Igasugune kaevetööde (reostunud pinnas) täiendav vajadus määratleda tööde teostamise käigus, tuginedes visuaalsele vaatlusele, lõhnadele ja vajadusel täiendavate pinnaseproovide analüüsitulemustele. Ala edasist arendamist silmas pidades tagada, et kohtades, kus kavandatakse uushoonestust, poleks



tegu ülenormatiivse (elumaale sätestatud piirarve ületava) reostusega vastavalt Veeseaduse alusel kehtestatud piirväärtustele.

- Ehitustööde käigus süvendisse võimalikult koguneva pinnasevee vastavust põhjavee kvaliteedi piirväärtustele otsustada konkreetse kaevise ülevaatuse alusel. Reostuse olemasolule võib viidata ka õlise kile tekkimine kaevisesse kogunenud pinnaseveele nagu muud organoleptilised (pinnase tumenemine, naftasaaduste jms lõhn) tunnused.

## **5.11 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**

Tehnovõrgud rajada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt. Tehnovõrke ei tohi kavandada säilivate puude juurestike kaitsealadesse ja istutatavate puude kasvupinnasesse. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema planeeritud vastavalt standardi tabelile 10.2.

Maa aluse parkimiskorruse ventilatsiooni heitõhu ava ei tohi paikneda akendele lähemal kui 15 meetrit.

Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele on vajalikud võrguvaldajate arvamused.

## **Veevarustus ja kanalisatsioon**

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoone ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Kinnistu veemööduõlm peab paiknema hoones sisendtorustikule lähima esimese välisseina taga, soojustatud ja valgustatud ruumis. Veemööduõlm ja ruum peavad vastama AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele. Vajadusel rekonstrueerida veemööduõlm ja/või tõsta ümber nõuetele vastavasse asukohta.
- Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse kinnistu poolt esimese ühiskanalisatsiooni juurde kuuluva kanalisatsioonikaevu kaane kõrgusest 10 cm võrra kõrgem tase. Kinnistu kanalisatsioonil peavad olema allpool ühiskanalisatsiooni paisutustaset paiknevatel reo- ja sademeveeneeludel kaitseseadmed uputuste ja tagasivoolu vältimiseks. AKTSIASELTS

**IPEXS OÜ**

reg 10327618 - Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiu maa -  
[kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

arhitekt: Kirke Päss - mtr EEP005152 - töö nr 17VMS - 16.05.2025

TALLINNA VESI ei vastuta paisutuskõrgusest allpool olevatest sanitaarseadmetest tingitud uputuse eest.

- Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 37, 15.06.2006 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“.
- Projekteerimisel arvestada AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehniliste nõuetega. Uute vee- ja kanalisatsiooniühenduste projekteerimisel vormistada neile servituudi materjalid ja saata aadressile [servituut@tvesi.ee](mailto:servituut@tvesi.ee).
- Ehitusprojekt (põhi- või tööprojekti staadiumis) esitada AKTSIASELTSi TALLINNA VESI läbivaatamiseks ja arvamuse saamiseks.
- Ehitusloa või ehitusteatise menetlusega seotud ehitusprojektid tuleb AKTSIASELTSi TALLINNA VESI arvamuse või nõusoleku saamiseks esitada pädevale asutusele (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, eelvool sademevee kanaliseerimisel, J. Vilmsi tn 60 olemasoleva de63 mm veeühendustorustiku asendamine) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Kinnistult ärajuhitav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada kinnistu piires ja piirata, lähtudes Skepast & Puhkim OÜ poolt koostatud uurimistöö-skeemis nr 2017\_0084 antud põhimõttest (15 l/s ha kohta) ning AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistest nõuetest.
- Planeeritud ÜVK torustike kaitsevööndite ulatuses määrata servituudi (isiklikud kasutusõiguse) vajadusega alad torustike tulevase omaniku kasuks.
- Lähimad olemasolevad hüdrandid, millest on tagatud 20 l/s välistulekustutusvett paiknevad Juhan Kunderi tänava ja Karl August Hermannini tänava ristmiku piirkonnas (hüdrant T-1180) ja Konstantin Türrpu tänaval (hüdrant T-0190).
- Sademevee lahendus kavandada vastavalt, et sademevee valgumine naaberkinnistutele on takistatud.
- Piirdeaia asukoha planeerimisel tagada nõuetekohased kujad olemasolevatest ning planeeritavatest vee- ja kanalisatsioonitorustikest, kaevudest ning maasiibritest.

## Elektrivarustus

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>.

- Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

## Sidevarustus

- Telia Eesti ASi sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehitusseadustiku § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehitusseadustiku peatükis 8 ja peatükis 9 esitatud nõuetest, Majandus- ja taristuministri 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: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.
- Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikumahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada SM-tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Jaotlas või selle läheduses peab olema paigaldatud või võimalus paigaldada elektritoide seadmete ühendamiseks 220 V elektrivõrguga. Telia Eesti ASi dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades.
- Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:
  - Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016 määrus nr 34 "Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded";
  - Telia Eesti ASi dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele";
  - Telia Eesti ASi dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.";
  - Telia Eesti ASi dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis".
- Tööde teostamine sisevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti ASi järelevalvega.
- Info järelevalve kohta telefoninumbril 6524000.
- Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.
- Täiendavad tehnilised nõudmised:
  - Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

## Soojusvarustus

- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused.
- Projekteerimisel arvestada:
  - vajadusega torustikule paigaldamiseks ja teenindamiseks/remondiks ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärasest kaeve- ja ehitustehnikat. Tagada nõuetekohased kujad ja vahekaugused ning kaugküttetorustiku tavapärane paigaldussügavus (ca 1 m). Rajatisi ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale mitte planeerida.
  - vajadusega tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindelkoostoimimine. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama standardi EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt standardi EVS-EN 13941 määrangutele.
  - et torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (standardid EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941.
  - et torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt standardi EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVSEN 253 määratust.
- Määrata soojustorustiku kaitsevööndi vahetusse lähedusse projekteeritavad hooned/hooneosad, haljastus, kommunikatsioonid ja muud rajatised ning nende paiknemine. Anda eenduvate hooneosade määrangud. Paiknemise ja paigaldussügavusemääramiseks anda info lõigetel.

### 5.12 Naaberkinnistute omanike nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Enne J. Vilmsi tn 62 kinnistul lammutus- ja ehitustööde alustamist teostada ehitusekspertiis J. Kunderi tn 37, 39 ja 39a kinnistutel asuva(te)le hoone(te)le, võtta hooned geotehnilise kontrolli alla, dokumenteerida eelnevalt hoonete olemasolevad praod, vajumid jms ning ehitustegevuse ajal regulaarselt jälgida J. Kunderi tn 37 hoonete ehitustehnilist seisukorda konstruktsioonidesse paigaldatud reeperitega. Ehitus- ja omanikujärelevalve tegija peab tagama, et ehitustegevus ei mõjutaks negatiivselt naabruses asuvate hoonete seisukorda;
- Ehitusprojektis esitada nõuded ehitustegevusele, sh kohustus jälgida võimalikke ehitusaegseid muutusi naaberhoonete tehnilises seisukorras ja tagada ehitustegevuse läbiviimisel naaberkinnistul asuvate hoonete

konstruktsioonide püsivus. Tagada J. Vilmsi tn 62 hoone ehitamisel kõigi naaberkinnistutel asuvate hoonete konstruktsioonide püsivus, milleks määrata hoone ehitusprojektis konkreetsed meetmed

- Ehitusprojekti vertikaalplaneeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb tagada, et J. Vilmsi 62 kinnistult ei valguks sademevesi J. Kunderi tn 37 kinnistule;
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb tagada, et J. Vilmsi 62 detailplaneeringu ehitusõiguse realiseerimisel oleks tagatud J. Kunderi tn 37 kinnistul asuvates eluruumides nõuetekohane insolatsiooni kestus; Juhul, kui krundile projekteeritakse detailplaneeringu põhijoonisel kujutatuga võrreldes erineva kujuga hoone, tuleb planeeritud hoone lahenduse väljatöötamisel, projekteerimisel, lähtuda nõudest tagada naaberhoonete eluruumides ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane piisav insolatsiooni kestus ning esitada ehitusprojekti koosseisus vastav insolatsiooni kestuse analüüs (nii olemasolevate kui ka planeeritud eluruumide kohta).
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada, et J. Vilmsi 62 kinnistu välis- ja fassaadivalgustus ei tohi häirida J. Kunderi 37 kinnistul paiknevate hoonete eluruumide kasutajaid;
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada, et J. Vilmsi 62 kinnistule kavandatava hoone tehnosüsteemid ei häiriks J. Kunderi tn 37 kinnistul paiknevate hoonete kasutajaid ja J. Vilmsi 62 hoone tehnosüsteemide välisosa müra ei ületaks [Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"](#) toodud müratasemeid.
- J. Vilmsi 62 edasises projekteerimistegevuses arvestada Tallinna Linnavalitsuse 09.08.2017 korraldusega nr 1155-k algatatud J. Kunderi tn 37 detailplaneeringuga (<https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP042280>) J. Kunderi 37 kinnistule planeeritud ehitus- ning kasutustingimusi. Samuti teha igati koostööd mõlema planeeringulahenduse realiseerimiseks.

### 5.13 Nõuded parkimiskorraldusele

Parkimise kavandamisel tuleb lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

## 6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA - SEISUKOHTADELE

### 6.1 Vastavus Tallinna üldplaneeringule ja teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“

Detailplaneering vastab Tallinna üldplaneeringule, mille alusel asub J. Kunderi tn 62 kinnistu korruselamute juhtotstarbega alal.

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“ kohaselt piirneb J. Vilmsi tn 62 kinnistu vahetult Torupilli miljööala ja selle piiranguvööndiga. Kõrvalasuv ala kuulub ehituspiirkonda 7.

Teemaplaneeringu üldpõhimõtte kohaselt peab miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel ehitustegevuse kavandamisel arvestama vajadusega tagada sujuv üleminek miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele, sellest tulenevalt on J. Vilmsi tn 62 planeeritud hoone kõrguse ja mahu määramisel lähtutud kõrvalasuvate hoonete vastavatest näitajatest. J. Vilmsi tn 62 hoone kõrgus vastab miljööväärtuslikul alal asuvale J. Kunderi tn 39a hoone räästakõrgusele. Samuti on J. Vilmsi tn 62 hoone maht liigendatud, kavandades sarnaselt miljööväärtuslikul alal asuvale J. Kunderi tn 37 hoonele omaselt tänavapoolsele alale kõrgema ehk 4-korruselise ning hoovipoolsele alale madalama ehk 2-korruselise hooneosa.

Võrdlus teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“:

| Teemaplaneering  | Suurim lubatud hoonestust ihedus | Maksi-<br>maalne<br>lubatud<br>korruse-<br>lisus<br>(maa-<br>pealsed<br>korrused) | Maksi-<br>maalne<br>hoones-<br>tuse % | Maksi-<br>maalne<br>hoonete arv<br>krundil (v.a<br>abihooned) | Haljastus<br>osakaal % /<br>kõrghaljast<br>use osakaal<br>% krundi<br>pinnast | PiirDED   |
|------------------|----------------------------------|---|---------------------------------------|---|---|---|
| Ehituspiirkond 7 | 1,0                              | 3 – 4   | 40                                    | 1   | 30 / 20   | Piiretena kasutada madalaid, maksimaalselt 1 m kõrguseid piirdeid (lippaiad, kivipostidega) |
| Detailplaneering | 0,98                             | 2 - 4   | 30                                    | 1   | 40/ 30  | Vastavalt teemaplaneeringule  |

## 6.2 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 7. aprilli 2021 korraldusega nr 357 tuli detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisanõudeid:

1. Planeerida 1 maa-aluse ja kuni 4 maapealse korrusega elamu, mille 4. korrus kujundada katusekorruseks. Planeeritud hoone suurim absoluutne kõrgus määrata mitte kõrgem kui J. Kunderi tn 39a hoone räästa absoluutne kõrgus. Hoovipoolne hooneosa kavandada kuni 2-korruseline ning hoone põhiosa lääne ja idapoolse fassaadi suhtes tagasiastega;

*Detailplaneeringus on kavandatud 1 maa-aluse korrusega ja 4 maapealse korrusega elamu, mille 4. korrus on ette nähtud kujundada katusekorruseks. Planeeritud hoone suurima absoluutne kõrgus 26,68 m tuleneb J. Kunderi tn 39a hoone räästa absoluutsest kõrgusest, mis on vastavalt litsentseeritud maamõõdubüroo A Geo OÜ poolt teostatud mõõdistusele samuti 26,68 m.*

*Antud nõue on esitatud seletuskirja peatükis 4.3 ja 5.1.*

2. Määrata kõrgema hooneosa hoonealune pind J. Kunderi tn 39 hoonele sarnaselt. Korrastatud linnaruumi kujundamiseks ning arvestades maapinna reljeefi, määrata hoonestusala (sh maa-alune hoonestusala) loodepoolne piir J. Kunderi tn 39 hooneläänepoolse fassaadi sihini ja kirdepoolne piir vähemalt 4 meetri kaugusele krundipiirist;

*Kõrgema hooneosa pind on kavandatud sarnaselt J. Kunderi tn 39 hoonega. Samuti on hoonestusala (sh maa-alune hoonestusala) loodepoolne piir määratud J. Kunderi tn 39 hoone läänepoolse fassaadi sihini. Kirdepoolne hoonestusala piir on määratud 4 m kaugusele krundipiirist.*

3. Hooneosade, sh maa-aluste, kavandamiseks naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, võtta vastava naaberkinnistu omaniku(e) nõusolek;

*Maa-alune hoonestusala on kavandatud Gonsiori tn 38 krundi piirile, mis on kooskõlastatud nii Tallinna Haridusameti kui ka Kadrioru Saksa Gümnaasiumiga, kes esitasid omapoolsed tingimused ehitustööde teostamiseks. Kuna antud alal asub lammutatav poolmaa-alune garaaž koos muldkehaga, siis on garaaži lammutamisel vajalikud kaevetööd, mis saab ühildada maa-aluse korruse rajamiseks vajalike ehitustöödega.*

*Ülejäänud kruntide suhtes on maa-alune hoonestusala kavandatud vähemalt 4 m kaugusele krundi piirist.*

4. Planeeritava maa-aluse korruse peale jääv pind planeerida ümbritseva maapinnaga ühele tasandile;

*Planeeritud maa-aluse korruse peale jääv pind on kavandatud ümbritseva maapinnaga ühele tasandile.*

*Antud nõue on esitatud seletuskirja peatükis 4.4 ja 5.1.*

5. Teha insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta. Tagada Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” kohane insolatsiooni kestus olemasolevates eluruumides;

*Insolatsiooni analüüsi tegemisel lähtuti Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendist, kuna insolatsiooni kestust ei hinnata enam vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”, sest see kehtis kuni 31. detsembrini 2021.*

*J. Vilmsi tn 62 naaberhoonestuse insolatsioonianalüüsi on 2024 koostanud volitatud maastikuarhitekt VII Toomas Pöld. (LISA 4).*

*Nimetatud analüüsi alusel on kõigis J. Vilmsi tn 62 kinnistu naabruses olevates korterites ja eluruumides tagatud piisav insolatsioon ka J. Vilmsi tn 62 kinnistu detailplaneeringus ette nähtud ehitusõiguse realiseerimise järgselt. Üheski korteris ei vähene insolatsioon üle 50%. Kõigis korterites säilib insolatsioon üle 50%.*

*2024. aastal telliti „J. Vilmsi tn 62 naaberhoonestuse insolatsioonianalüüsi” Loovmaastik OÜ-lt, mille tegi volitatud maastikuarhitekt tase VII Toomas Pöld vastavalt eriosa seletuskirjas välja toodud 2020. aasta „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile”, mille on heaks kiitnud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Arvutuse kokkuvõttes on kinnitatud, et: „Vastavalt Eestis kehtivale juhendile „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend”, koostatud: 02.2020 on kõigis J. Vilmsi tn 62 kinnistu naabruses olevates korterites ja eluruumides tagatud piisav insolatsioon ka J. Vilmsi tn 62 kinnistu detailplaneeringus ette nähtud ehitusõiguse järgselt.”*

*Edaspidi juhinduda kehtivast standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.*

6. Juurdepääs J. Vilmsi tn 62 kinnistule näha ette Jüri Vilmsi tänav T5 kinnistu kaudu arvestades kehtivat kinnistu kasutamist mõjutavat piirangut ja määrates sellest lähtuvalt detailplaneeringu elluviimise tingimused. Töötada koostöös Tallinna Transpordiametiga välja juurdepääsutee ning J. Kunderi tänav, K. Türnpu tänav ja Laagna tee ristmiku liikluskorralduslikult ohutu lahendus;

*Juurdepääs J. Vilmsi tn 62 kinnistule näha ette Jüri Vilmsi tänav T5 kinnistu kaudu arvestades kehtivat kinnistu kasutamist mõjutavat piirangut ja määrates sellest lähtuvalt detailplaneeringu elluviimise tingimused. Töötada koostöös Tallinna Transpordiametiga väljajuurdepääsutee ning J. Kunderi tänav, K. Türnpu tänav ja Laagna tee ristmikuliikluskorralduslikult ohutu lahendus;*



Vilmsi tn 62 kinnistule on kavandatud Jüri Vilmsi tänav T5 kinnistult, J. Vilmsi tn 58 ja J. Vilmsi tn 60 hoonete esiselt juurdepääsuteelt. Antud kinnistul on seatud isiklik kasutusõigus hooneteesiste parkimiskohtade suhtes, kuid juurdepääsutee osas on tagatud avalik kasutus. Seega lahendus ei mõjuta J. Kunderi tänav, K. Türrpu tänav ja Laagna tee ristmiku liikluskorraldust ning ristmikul säilib olemasolev lahendus.

Tallinna Linnavalitsuse 04.07.2022 korraldusega nr 676 muudeti Jüri Vilmsi tänav T5 kinnisasja koormava isikliku kasutusõiguse tingimusi viisil, et isikliku kasutusõiguse alast arvati välja J. Vilmsi tn 62 kinnistule vajalik juurdepääsutee ala (<https://teele.tallinn.ee/documents/116592/view#metadata>). Isikliku kasutusõiguse sisuks on J. Vilmsi tn 58 korteriühistu ja Tallinn, J. Vilmsi tn 60 korteriühistu õigus kasutada isikliku kasutusõiguse alaks olevat parkimisala sõidukite parkimiseks.

Seega on J. Vilmsi tn 62 kinnistule tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, mis ei ole koormatud juurdepääsutee kasutamist reguleeriva isikliku kasutusõigusega.

7. Mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega kaevetöid;

Kinnistul kasvav kõrghaljastus on kavandatud likvideerida, kuna puud kasvavad olemasoleva garaaži muldkehal, mida ei ole võimalik garaaži lammutamise korral säilitada. Likvideeritav haljastus kuulub IV ja V väärtusklassi.

8. Asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeritavale alale;

Antud nõue on esitatud seletuskirja peatükis 4.5 ja 5.9.

Asendusistutuse vajadus on 567,8 haljastusühikut (vt käesoleva seletuskirja punkt 4.5). Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude ja põõsaste arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusprojektide koostamist. Puud on ette nähtud istutada kinnistu hoovialale. Juhul kui asendusistutuse puud ei mahu J. Vilmsi tn 62 krundile, siis nende kasvukoht määratakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusõigusloa andmise kord“.

9. Kavandada maapinnale rajatavat haljastust vähemalt 30% ja kõrghaljastust vähemalt 20% ulatuses krundi pinnast. Haljaspind planeerida kompaktse rohealana. Krundile näha etterekreatsiooniala, sh laste mänguväljak, ja kõrghaljastus;

Detailplaneeringus on kavandatud krundi päikesepoolsesse lõunakülge kompaktne kõrghaljastatud roheala koos rekreatsiooniala ning lastemänguväljakuga. Kõrghaljastatud roheala on planeeritud ka krundi lääneküljel. Samuti on haljasalad kavandatud krundi perimeetrile ning hooneesisele alale. Krundi maapinnale rajatava haljastuse osakaal on vähemalt 40% ning kõrghaljastuse osakaal vähemalt 30% krundi pinnast.

Antud nõue on esitatud seletuskirja peatükis 4.5 ja 5.9.

10. Vastavat litsentsi omaval ettevõttel viia läbi territooriumi keskkonnaseisundi hinnang, milles käsitleda planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, keskkonnanõhtlike objektide olemasolu ja nende hinnangulist ulatust;

*J. Vilmsi tn 62 kinnistu ja lähiala keskkonnaseisundi hinnangu on 2022 augustis koostanud Lemma OÜ. (LISA 3).*

*Visuaalsel ülevaatusel probleemseid kohti, kus võiks olla ülenormatiivset pinnasereostust, ei tuvastatud.*

*Ala keskkonnaseisundi ülevaatusel järgi ei ole alal tuvastatud objekte, mis seaks konkreetseid piiranguid planeeringule või edasisele ehitustegevusele. Hinnataval alal ei ole teadaolevalt paiknenud ohtlike objekte ega keskkonnareostust põhjustavaid tegevusi.*

*Keskkonnaseisundi ülevaate järgi puuduvad objektid või varasemad tegevused, mis välistaksid detailplaneeringus kavandatu elluviimise.*

*Kuna ei kavandata alale ka olulise negatiivse keskkonnamõjuga uusi tegevusi, siis ei kaasne ohtu keskkonnale ja senise keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase või välisõhu saastatus, oluline jäätmetekke või mürataseme suurenemine.*

*Reostusuuringu tegemist detailplaneeringu koostamise käigus ei pea ekspert vajalikuks. Kuna planeeritud lahendus eeldab maa-aluse korruse rajamiseks kaevetöid, siis teostatakse ehitusprojektide koostamise staadiumist vajalikud ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud, mille käigus on võimalik kahtluse korral võtta kontrollproove ja analüüsida neid laboris naftasaaduste osas.*

*Kuna planeeringualal on olnud pikaajaliselt autogaraaž, siis ei saa päriselt välistada juhusliku keskkonnareostuse (eelkõige naftaproduktid) olemasolu garaaži põranda all täitepinnase pealmises kihis, kuid tõenäoliselt see norme ei ületa. Kui mõnel garaažiboksil on põranda all olnud ka näiteks remondikanal, siis piirkonna alumist põhjaveehorisonti selline juhuslik reostus ei ohusta (ülemisest kihist põhjavett joogi-ega tarbeveeks Tallinnas ei kasutata).*

*Seega, igasugune kaevetööde (reostunud pinnas) täiendav vajadus määratletakse tööde teostamise käigus tuginedes visuaalsele vaatlusele, lõhnadele ja vajadusel täiendavate pinnaseproovide analüüsitulemustele.*

*Detailplaneeringu elluviimise eesmärk on kasutada kesklinnas asuvat maad ja olemasolevat infrastruktuuri senisest otstarbekamalt, mis võimaldab tagada ka parema heakorra ning keskkonnaseisundi. Planeering annab võimaluse ala väärtustada ja suurendada selle elavust. Seega vastab detailplaneeringus kavandatav tegevus hea sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri kättesaadavusega perspektiivsel elamualal üldise säästva arengu ja Tallinna linnaplaneerimise põhimõtetele.*

11. Olmejäätmete kogumiskoht kavandada tänavaga samale tasapinnale ja jäätmeveokiga hästi ligipääsetavasse kohta;

*Olmejäätmete kogumise koht on ette nähtud prügimajja, mis on kavandatud sissesõidutee lõppu ja on jäätmeveokiga hästi ligipääsetav. Konteinerid tuleb ette näha prügi sorteeritult kogumiseks. Jäätmemahutid paigutatakse kinnistule nii, et need jääksid tänavalt vaadeldes võimalikult varjatuks.*

*Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrusele nr 3 "Tallinna jäätmehoolduseeskiri".*

*Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (§ 21 lõige 6) peab mahuti paiknema naaberkindistul paiknevast eluhoonest vähemalt 5 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Planeeritud jäätmemahutid asuvad naaberkindistul paiknevast eluhoonest rohkem kui 5 m kaugusel.*

12. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid ja heledates toonides materjale, hoone kavandada lakoonilise kujuga, hoovipoolsele hooneosale näha ette lamekatus, koostada haljastusprojekt, mille koostamisse kaasata maastikuarhitekt või -kujundaja, ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid olemasolevate säilitatavate puude juurte, tüve ja võra kaitseks ehitamise ajal ning immutada sademevesi võimalikult suures osas omal krundil pinnasesse ja mitte halvendada sademeveekäitlemisel naaberkruntide niiskusežiimi.

*Antud nõuded on esitatud seletuskirja peatükis 5.1 „Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded“ ning peatükis 5.9 „Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks“.*

### **6.3 Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele**

#### **Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine"**

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi standardis soovitatud kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- ala elav kasutus;
- parkla lähedus hoonetele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- hooviala ja avaliku ruumi hea vaadeldavus hoonest.

#### **Vastavus Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812 6:2013, EVS 812-2:2014**

Projekteeritud hoonetele on tagatud tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu planeeritud hoone neljale küljele. Planeeritud hoone kaugus naaberhoonetest on üle 8 m ning kujud on täidetud.

#### **Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“**

Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

IPEXS OÜ

reg 10327618 - Soolaotsa, 92112 Taguküla, Hiiu maa -  
[kirke.pass@gmail.com](mailto:kirke.pass@gmail.com)

arhitekt: Kirke Päss - mtr EEP005152 - töö nr 17VMS - 16.05.2025

Tehnovõrkude paigaldamisel on arvestatud olemasolevate ja planeeritud puude paiknemisega, kuid täpne haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojektidega, arvestades juurestiku kaitseala ja võra ulatust. Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Tehnovõrkude kaugus hoonetest on planeeritud vastavalt tabelile 10.2.

Hoone on planeeritud vähemalt 5 meetri kaugusele olemasolevast kõrghaljastusest. Tehnovõrgud on planeeritud vähemalt 2 meetri kaugusele olemasolevast kõrghaljastusest. Uushaljastus on kavandatud vähemalt 5 meetri kaugusele planeeritud hoonest.

Maa-aluse ja kunstliku ventilatsiooniga parkimishoone kaugust elamute ja üldkasutatavate hooneteni Eesti Standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ei limiteerita. Parkimishoone sisse- ja väljasõiduvärv on kavandatud naaberkrundi hoonete akendest vähemalt 10 m kaugusele. Lisaks on lähimate hoonete ning parkla sisse- ja väljasõiduala vahele kavandatud tugimüür, mis varjab sisse- ja väljasõitu parklasse veelgi.

Standardist tuleneva tingimus, et ventilatsiooni heitõhu ava ei tohi paikneda akendele lähemal kui 15 meetrit, on esitatud nõudena seletuskirja punktis 5.10 „Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas“.

Planeeritud liikluse ja parkimise lahendus vastavad Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

### **Vastavus Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrusele nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“**

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrusele nr 3 - „Tallinna jäätmehoolduseeskiri.“

Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (§ 21 lõige 6) peab mahuti paiknema naaberkinnistul paiknevast eluhoonest vähemalt 5 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Planeeritud jäätmemahutid asuvad naaberkinnistul paiknevast eluhoonest rohkem kui 5 m kaugusel. Jäätmekonteinerid on kavandatud planeeritud oma krundile, tänavamaa kõrvale.

### **Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 34 „Haljastuse inventeerimise kord“**

Tallinnas, Kesklinna linnaosa, J. Vilmsi tn 62 maa-ala puittaimestiku hindamine teostati 2017. Hinnangu koostasid Rein Sermat (Arborist II) ja BSc Julia Kinževskaja (Hogenschool Van Hall Larenstein - Holland) OÜ GRÜN-E-st. (LISA 2).

**Vastavus Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimustele ja korrale“**

Asendusistutuse vajadus on 567,8 haljastusühikut (vt käesoleva seletuskirja punkt 4.5). Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude ja põõsaste arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusprojektide koostamist. Puud on ette nähtud istutada kinnistu hoovialale. Juhul kui asendusistutuse puud ei mahu J. Vilmsi tn 62 krundile, siis nende kasvukoht määratakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

**Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile**

J. Vilmsi tn 62 naaberhoonestuse insolatsioonianalüüsi on 2024. aastal koostanud volitatud maastikuarhitekt VII Toomas Pöld. (LISA 4).

Nimetatud analüüsi alusel on kõigis J. Vilmsi tn 62 kinnistu naabruses olevates korterites ja eluruumides tagatud piisav insolatsioon ka J. Vilmsi tn 62 kinnistu detailplaneeringus ette nähtud ehitusõiguse realiseerimise järgselt. Kõikides korterites säilib insolatsioon üle 50% ulatuses.

J. Kunderi tn 37 hoone teise korruse korteris nr 6 insolatsiooni kestus ei vähene. J. Kunderi tn 37 hoone teise korruse korteris nr 9 väheneb insolatsiooni kestus 1 tundi ja 5 minutit, kuid ei vähene üle 50% ja jääb normi piiresse.

J. Vilmsi tn 60 elamu esimese korruse fassaadi kõige kriitilisemas punktis väheneb insolatsiooni kestus 1 tund ja 5 minutit, kuid ei vähene üle 50% ja jääb normi piiresse.

J. Vilmsi tn 58 elamu esimese korruse korteris nr 2 väheneb insolatsiooni kestus 2 tundi ja 35 minutit, kuid ei vähene üle 50% ja jääb normi piiresse, lisaks paikneb korteri kaks tuba akendega ida suunas, kus on tagatud insolatsiooni kestus vähemalt 2 tunnist ja 30 minutist kuni 4 tunnini ja idapoolse hoone küljel insolatsiooni kestus ei vähene.

J. Vilmsi tn 58 elamu esimese korruse korteris nr 1 väheneb insolatsiooni kestus 3 tundi ja 40 minutit, kuid kõigis korteri eluruumides on olemasolev insolatsioon kokku 10 tundi ja ei vähene üle 50% ning jääb normi piiresse.

J. Vilmsi tn 58 elamu esimese korruse korteris nr 12 väheneb insolatsiooni kestus ühes eluruumis 2 tundi, teises eluruumis 2 tundi ja 50 minutit (kokku 4 tundi ja 50 minutit), kuid kõigis korteri eluruumides on olemasolev insolatsioon kokku 11 tundi ja 25 minutit ning ei vähene üle 50% ja jääb normi piiresse.

J. Vilmsi tn 58 elamu esimese korruse korteris nr 11 väheneb insolatsiooni kestus 30 minutit, kuid ei vähene üle 50% ning jääb normi piiresse.

#### **6.4 Planeeringulahenduse vastavus tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele**

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI 20.10.2022 tehnilised tingimused PR/2260309-1 (LISA 1-1)
- AS Utilitas Tallinn 10.08.2022 tehnilised tingimused nr 22TT-01354 (LISA 1-2)
- Elektrilevi OÜ 06.05.2021 tehnilised tingimused nr 378257 (LISA 1-3)

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas.

## 7. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Tallinna üldplaneeringuga ja ka kõrvalala käsitleva teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“, et kujundada võimalikult sujuv linnaruumiline üleminek miljööväärtuslikule alale. Selle alusel on kavandatud hoonestada olemasolevas polüfunktsionaalses kesklinna kvartalis oleva J. Vilmsi tn 62 kinnistu sobiva korterelamuga.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas nii autoga kui eelkõige ka jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga liiklemiseks. 500 m raadiuses planeeringualast paiknevad erinevad bussi- ja trammiliinide ühistranspordi peatused ning Tallinna bussijaam, mis tagavad hea ühenduse südalinnaga ja teiste linnaosadega. Südalinn on samuti ca 15 minutilise jalutuskäigu ulatuses. Planeeritud krundile on tagatud juurdepääs Jüri Vilmsi tänavalt. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt.

Arvestades head ühendust kesklinnaga ja äri- ja sotsiaalasutuste lähedust, on koht sobiv uue korterelamu ehitamiseks.

Planeeringulahenduse elluviimisel lisandub keskmiselt 40 elanikku. Statistikaameti kodulehel esitatud andmete alusel on leibkonna keskmiseks suuruseks 2,35 inimest (2021. aasta rahva- ja eluruumide loenduse tulemuste järgi).

Krundi keskosasse planeeritud korterelamu on kavandatud optimaalse kaugusega olemasolevatest ja kõrvalkinnistule planeeritud hoonetest. Asukoha valikul on silmas peetud, et hoonele oleks võimalik rajada ligipääs, tagada hoone siseruumide valgustatus ja lahendada krundil vajalik parkimisala. Määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud hoonestus muudab ümbruse ilmekamaks.

Detailplaneeringu positiivsed mõjud:

- J. Vilmsi tn 62 krundi planeerimisel täiendatakse linnakvartalit asukohta otstarbalt ja suuruselt sobiva hoonega. Kesklinna funktsionaalne tihendamine vähendab ka pendelrännet ja valglinnastumist.
- Korrastatakse krundi hooviala, milles on tagatud nii parkimine, jalakäijate liikumisvõimalused kui maapinnale rajatava haljastus vähemalt 40% osakaalus krundi pindalast, sh 30% kõrghaljastatud osa krundi pindalast.
- Korrastatud ja kasutuses krundid muudavad piirkonda turvalisemaks.
- Maa-alusesse garaaži kavandatakse 11 parkimiskohta, mis on väiksem kui käesoleval ajal poolmaa-aluses garaažis olev parkimiskohtade arv, mis on 17. Krundil säilib olemasolev parkimiskohtade arv, mis on 3. Seega planeeringualal väheneb parkimiskohtade (sh ka autode) arv 20-lt kohalt 14 parkimiskohani.

Planeeritaval alal puudub kehtiv detailplaneering.

## **8. ANDMED KASUTATUD UURINGUTE, ALLIKATE JA MUU SELLISE KOHTA**

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo Ankord OÜ poolt 30.08.2021 mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr 2729M).
- Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Tallinnas, Kesklinna linnaosa, J. Vilmsi tn 62 maa-ala puittaimestiku hinnangust. Hinnangu koostasid Rein Sermat (Arborist II) ja BSc Julia Kinževskaja (Hogenschool Van Hall Larenstein - Holland) OÜ GRÜN-E-st 2017.aastal. (Vt LISA 2)
- J. Vilmsi tn 62 kinnistu ja lähiala keskkonnaseisundi hinnangu on 2022 augustis koostanud Lemma OÜ. (Vt LISA 3).
- J. Vilmsi tn 62 naaberhoonestuse insolatsioonianalüüsi on 2024 koostanud volitatud maastikuarhitekt VII Toomas Pöld. (LISA 4).