

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused.....	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	6
3.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted	9
3.4.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus.....	10
3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted	12
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	12
4.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	12
4.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	13
4.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	13
4.2.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	17
4.2.3 Sidevarustus	18
4.2.4 Soojusvarustus.....	18
4.2.5 Gaasivarustus	19
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	19
5.1 Kehtivad kitsendused	19
5.2 Planeeritud kitsendused	19
5.2.1 Isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks	19
5.2.2 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus	19
5.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	20
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	21
6.1 Täiendava koostöö vajadus	21
6.2 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	21
6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	22
6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	22
6.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	23
6.5.1 Muinsuskaitse eritingimustest tulevad nõuded	23

6.5.2	Riigikaitse vajadustest tulenevad nõuded	23
6.5.3	Liikluskorralduse alased nõuded	24
6.5.4	Keskkonnavalasid nõuded	24
6.5.5	Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:	25
6.5.6	Tuleohutusnõuded	25
6.5.7	Ettepanek piiride korrastamiseks	25
6.5.8	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas..	25

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 27

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	27
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	27
7.3	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	27
7.4	Üldplaneeringu muutmise põhjendused	28
7.5	Võrdlus teemaplaneeringuga "Tallinna roheala"	28
7.6	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	28
7.7	Vastavus lähtedokumendidele.....	30
7.7.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend"	30
7.7.2	Vastavus Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes"	30
7.7.3	Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"	30
7.7.4	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine"	30
7.7.5	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus"	31
7.7.6	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord"	31
7.7.7	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid"	31
7.7.8	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" ja mürauurimisus antud soovitudele	31
7.7.9	Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele	31
7.7.10	Vastavus muinsuskaitse eritingimustele	32
7.7.11	Vastavus võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele	32
7.8	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	32
7.9	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	32
7.9.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	32

II JOONISED

- | | |
|----------------------------|------|
| 1. Asukohaskeem | DP-1 |
| 2. Põhijoonis | DP-2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | DP-3 |
| 4. Liikluskorraldus | DP-4 |

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Kesklinnas Veerenni asumis. Kirdest piirneb planeeringuala Siselinna kalmistuga, kagust Magasini tn 35 kinnistuga (praegu Võtme tänav ehk Võtme tn T1), edelast Luku tänavaga (praegu Kodu tänava kinnistu) ja Magasini tn 31a/Õilme tn 6 kinnistuga ning loodest Magasini tänavaga (praegu Kodu tänava kinnistu). Põhjast on naabriks Magasini tn 29 kinnistu.

Planeeringuala piirneb Veerenni miljööväärtusliku alaga.

Maa-ala suurus on ~2,79 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeritav ala asub Magasini ja Tehnika tänava vahelisel alal. Kruntidel paiknevad suhteliselt amortiseerunud ja linnavalitsuse hinnangul kesklinna sobimatud hooned – töökojad, administratiiv hoone, ladu, läbipääsupunkt, garaazid, trafoalajaam, kaarhall ning remondihoone.

Hooned on plaanis lammutada, nende asemele kavandatakse sobiva suuruse ja otstarbega hooned. Juurdepääs kruntidele on Magasini tänavalt.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Tihendada linna keskust ja lisada piirkonda linnaliselt aktiivset avalikku ruumi, kavandada praegu valdavalt mitmesuguste remonditöökodade ja ladudena kasutuses olev ala polüfunktsionaalseks, korrastatud ja naaberaladega seostatud elavaks linnakeskuse osaks;
- Luua võimalikult kvaliteetne elukeskkond ning linnaehitusliku terviku loomiseks siduda planeeritud elumuala ümbritseva ja varem planeeritud keskkonnaga;
- Kavandada ühendused olemasoleva miljööalaga ja vangla territooriumile planeeritud hoonestusega;
- Kavandada hoonestus nii, et tänavapoolsed fassaadid moodustaksid rahuliku tänavafondi, sisekvartalis aga kujuneksid liigendatud privaatsed õuealad;
- Kavandada parkimiskohad maa-alusele korrusele ühtse parklana, et maapealne ala jääks jalakäijate kasutada;
- Kavandada suure rekreatsioonialaga kvaliteetne elukeskkond;
- Luua jalakäijatele turvalised liikumistingimused;
- Kavandada hoonestus, mida on võimalik etapiviisil ehitada.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud liitmise ja jagamise teel moodustada Magasini tn 31 ja 31b kinnistutest viis krunti. Planeeritud kruntide pos 1-4 sihtotstarbeks on määratud elumumaa ning kruntidele on kavandatud ehitusõigus kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega elumute ehitamiseks, krundi pos 5 sihtotstarbeks on määratud äri- ja elumumaa ning krundile on kavandatud ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega hoonete ehitamiseks.

Hoonestustihedus on planeeritud sarnane kontaktalale jäävate alade hoonestustihedusega. Kruntide hoonestustihedus lähialal jääb vahemikku 0,2-0,8. Planeeringuala hoonestustihedus on 0,8.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Kavandatud on 7 krunti.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringulahenduse koostamisel on SKAD arhitektid OÜ arhitektid lähtunud järgmistest printsiipidest:

- Luua kvaliteetne elukeskkond ning siduda planeeritud elamuala ümbritseva ja varem planeeritud keskkonnaga.
- Hoonestus on kavandatud nii, et tänavapoolsed fassaadid moodustaksid rahuliku tänavafondi, sisekvartalis aga kujuneksid liigendatud privaatsed õuealad. Selline privaatsete õuealadega perimeetriline hoonestusviis on omane kogu lähiala hoonestusele.
- Linnaehitusliku terviku loomiseks on Siselinna kalmistu poolne hoonestusala kavandatud järgides Magasini tn 29 ja Magasini tn 35 kruntidele (praegu Võtme tn kinnistud) kavandatud ehitusjoont.
- Pos 4 hoonestusala on kavandatud paralleelsena Õilme tn 6 kinnistu detailplaneeringus kavandatud hoonestusega.
- Pos 5 hoonestusala on kavandatud paralleelsena Luku tänavaga.
- Kõikidel kavandatud kruntidel on erinevate hoonestusvõimaluste kaalumiseks hoonestusala määratud oluliselt suurem lubatud hoonealusest pinnast.
- Krunte pos 1-5 võib omavahel liita, liitmisel liituvad ka ehitusõigused.
 - Kruntide pos 4 ja pos 5 liitmisel liituvad ka ehitusõigused, v.a ärifunktsiooniks kavandatud brutopindala.
- Kavandatud on valdavalt kolmekorruseline hoonestus. Planeeringuala kagupoolsesse ossa kavandatud hoonetele on antud võimalus ka osaliselt neljanda korruse ehitamiseks. Neljanda korruse pind on väiksem (mitte üle 50% korruse pinnast) ja teenib arhitektuurse ilme mitmekesistamise huve. Tänavapoolse neljakorruselise hooneosa kõrgus väheneb õuesuunas kolmekorruseliseks.
- Autode parkimiskohad on planeeritud valdavalt maa-alusele korrusele ühtse parklana. Parklast on pääsud elamutesse ning pääsude juurde on kavandatud panipaigad kõikidele korteritele.
- Tagamaks kalmisturahu hoidmist on krundil pos 1 aktiivne õuekasutus kavandatud hoonetest edelasse, kuhu on kavandatud nii sissepääsud kui ka mänguväljakud ja puhkealad. Kalmistupoolsele küljele nähakse lisaks olemasolevale haljastusele ette täiendava kõrghaljastuse rajamine.
- On kavandatud lineaarne haljasala koos kergliiklusteedega jätkamaks Magasini tn 35 kinnistu detailplaneeringus kavandatud. Avalikult kasutatavaks määratav haljasala ulatub Magasini tänava mõttelise pikendusega Tehnika tänavani.
- Kvartalile on kujundatud haljastatav telg, mis ühendab elamuala tervikuks ja loob põneva poolavaliku ruumi (keskkonna). Maapinna suhtes ligikaudu 0,8 m võrra kõrgemale tõstetava planeeritud maapealse hoonestusala hoonete vahelisele alale jäävale katusele rajatakse haljasala koos mänguplatside ja puhkekohtadega. Tõstetava osa välisperimeetrile (välja arvatud avalikult kasutava haljasala ulatuses Magasini tänavast Võtme tänavani) võib rajada piirdeaia.
- Olemasolev müür Magasini tn 29 ja Magasini tn 31 kinnistute vahel on kavandatud lammutada. Asemele võib rajada uue piirde, mille kujundus oleks analoogne Magasini tn 29 kinnistule juba rajatud piirdega.

- Privaatsemad krundiosad võib kõigile avatud puhke- ja mängualadest madala piirde (kuni 0,5 m kõrgune) või haljastusega eraldada.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1

Magasini tn 31//Võtme tn 13

Krunt asub planeeringuala kirdeosas ja piirneb Siselinna kalmistu territooriumiga.

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4 (sh 2 jäätmemaja)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	1200 m ² (maapealne) 2035 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	10,5 m
Hoonete absoluutkõrgus	33,60 m

Ehitiste kasutamise otstarve: elamu

Juurdepääs krundile on planeeritud:

- Autodega Magasini tänavalt läbi kruntide pos 2 ja pos 3 ning Võtme tänavalt;
- Jalakäijatele Magasini tänavalt läbi kruntide pos 2 ja pos 3 ning Võtme tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse ning külaliste kohad maa peale.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav.

Krundi võib liita naaberkruntidega. Liitmisel liituvad ehitusõigused. Kui krundid liidetakse, ei ole vaja kinnistute vahele tule müüri rajada.

Krundi kavandatud hoonestustihedus on 0,6, kortereid on kavandatud kuni 38, brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Pos 2

Magasini tn 33//Võtme tn 9//11

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	5 (sh 2 jäätmemaja)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	1500 m ² (maapealne) 2680 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	15 m
Hoonete absoluutkõrgus	38,30 m

Ehitiste kasutamise otstarve: elamu

Juurdepäas krundile on planeeritud:

- autodega Magasini tänavalt läbi krundi pos 3 ning Võtme tänavalt läbi krundi pos 1;
- jalakäijatele Magasini tänavalt läbi krundi pos 3 ning Võtme tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse ja külaliste kohad maa peale.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav.

Krundi võib liita naaberkruntidega. Liitmisel liituvad ehitusõigused. Kui krundid liidetakse, ei ole vaja kinnistute vahele tule müüri rajada.

Krundi kavandatud hoonestustihedus on 0,9. Kortereid on plaanitud kuni 55, elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Omanikevahelise kokkuleppe saavutamisel võib nihutada kinnistupiiri Magasini tn 31 ja Magasini tn 35 kinnistute (praegu Võtme tänav T1 kinnistu) vahel eesmärgil vormistada ühtlase laiusega teemaa krunt (pos 2 ning Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus vastavalt pos 14 vahel).

Pos 3

Magasini tn 35//37//Võtme tn 5//7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6 (sh 2 jäätmemaja)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	2100 m ² (maapealne) 3670 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	15 m
Hoonete absoluutkõrgus	38,20 m

Ehitiste kasutamise otstarve: elamu

Juurdepäas krundile on planeeritud:

- autodega Magasini tänavalt ja Võtme tänavalt läbi kruntide pos 1 ja pos 2;
- jalakäijatele Magasini tänavalt ning Võtme tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse ning külaliste kohad maa peale.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav.

Krundi võib liita naaberkruntidega. Liitmisel liituvad ehitusõigused. Kui krundid liidetakse, ei ole vaja kinnistute vahele tule müüri rajada.

Krundi kavandatud hoonestustihedus on 0,9. Kortereid on plaanitud kuni 75, elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Pos 4

Magasini tn 39 // 41 // Võtme tn 1 // 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	7 (sh 2 jäätmemaja ja alajaam)

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	1700 m ² (maapealne)
	3350 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	15 m
Hoonete absoluutkõrgus	38,20 m

Ehitiste kasutamise otstarve: elamu

Juurdepääs krundile on planeeritud:

- autodega Magasini tänavalt läbi krundi pos 3 ning Võtme tänavalt läbi kruntide pos 1, pos 2 ja pos 3;
- jalakäijatele Magasini tänavalt läbi kruntide pos 2 ja pos 3 ning Võtme tänavalt.

Vajalik on määrata juurdepääsuservituut autodele maa-alusesse parklasse pääsemiseks pos 5 kasuks.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse ning külaliste kohad maa peale.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav.

Lineaarne haljasala, mis on kavandatud Magasini tänavast Magasini tn 35 kinnistu detailplaneeringus kavandatud haljasalani määratakse avalikult kasutatavaks.

Krundi kavandatud hoonestustihedus on 0,7. Kortereid on plaanitud kuni 58, elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Krundi võib liita naaberkruntidega. Liitmisel liituvad ehitusõigused. Kui krundid liidetakse, ei ole vaja kinnistute vahele tule müüri rajada.

Krundid pos 4 ja pos 5 võib liita. Ärifunktsiooni maksimaalne võimalik brutopindala kruntide liitmisel ei suurene.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ≤ 5%/ elamumaa ≥ 95%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (sh jäätmemaja*)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	600 m ² (maapealne)
	720 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	10,5 m
Hoonete absoluutkõrgus	33,70 m

Luku tn 1

Ehitiste kasutamise otstarve: elamu- ja ärihoone, milles võib olla büroo, teenindus vms ruumid.

*jäätmemajale tuleb leida linnaehituslikult sobiv asukoht.

Juurdepääs hoonesse on kavandatud Luku tänavalt, maa-alusesse parklasse Magasini tänavalt läbi krundi pos 4.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse ning külaliste kohad maa peale.

Parklapealne haljasala on elanikele vabalt kasutatav, sh ka sinna rajatavad mänguväljakud.

Krundi kavandatud hoonestustihedus on 0,9. Kortereid on planeeritud kuni 14, elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m².

Krundi võib liita naaberkruntidega. Liitmisel liituvad ehitusõigused. Kui krundid liidetakse, ei ole vaja kinnistute vahele tulemüüri rajada.

Krundid pos 5 ja pos 4 võib liita. Ärifunktsiooni maksimaalne võimalik brutopindala kruntide liitmisel ei suurene.

Pos 6

Luku tänav T2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Hoonete absoluutkõrgus	-

Krundile on kavandatud kergliiklustee. Kruunt antakse üle Tallinna linnale. Krundi võib liita Kodu tänava krundiga.

Pos 7

Magasini tänav T3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-
Hoonete absoluutkõrgus	-

Krundile on kavandatud kergliiklustee. Kruunt antakse üle Tallinna linnale. Krundi võib liita Kodu tänava krundiga.

3.4 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeringu kontseptsiooni kujundamisel on haljastusel keskne roll. Kavandatud haljastus jaguneb maa-aluse parkla pealseks ning maaga ühenduses olevaks haljasalaks, mis moodustab visuaalselt ühtse terviku. Kavandatud haljasalad on erinevate kasutusprintsipidega: lineaarne haljasala, mis edaspidi moodustab terviku Magasini tn 35 kinnistule (praegu Võtme tn kinnistud) kavandatud haljasalaga koos kergliiklusteega, määratakse avalikult kasutatavaks. Parklapealsele alale rajatavast haljasalast on suurem osa inimestele vabalt kasutatav. Vahetult hoonete ümber on kavandatud privaatemad haljasalad, mille markeerimiseks võib rajada kas madala heki või kuni 0,5 m kõrguse piirdeaia. Hoonetevaheline ala on planeeritud autovabana ning on tänu sellele ka turvaline. Hoonete vahele kujundatav haljasala on planeeritud liigendada jalgradadega, kõrg- ning madalhaljastusega. Kõrghaljastus rajatakse alale, kus ei ole maa-aluseid ehitisi, parklapealsele alale istutatakse põõsaste gruppe või konteinerhaljastust.

Haljastuse osakaal krunditi:

Krunt	Krundi suurus m ²	Minimaalne haljastuse % krundil
Pos 1	5320	45
Pos 2	5363	30
Pos 3	6966	30
Pos 4	6623	30
Pos 5	1460	35
Kruntide haljastuse %		33

3.4.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

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

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik},$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Likvideeritava puu nr	Puuliik	k1	D (cm)	Väärtusklass	k2	Asemele istutatavate haljastuse ühikute arv	Likvideerimise põhjus
1	Harilik jalakas	1	31	III	1	26	Jääb rajatava tee alla
2	Arukask	1	37	II	2	43	Jääb hoonestusalasse
3	Harilik jalakas	1	15	IV	0,2	9	Osaliselt murdunud okstega
4	Arukask	1	34	III	1	28	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5m
6	Arukask	1	16	III	1	13	Jääb autoliikluse alasse

7	Arukask	1	22	III	1	18	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5m
8	Puuderühm (remmelgas, mägivaht, harilik toomingas)	1	72	V	0	ei asendada	Isekülvsed
10	Arukask	1	13	IV	0,2	7	Jääb rajatava kergliikluse alasse
11	Raagremmelgas	0,5	14	V	0	ei asendada	Jääb rajatava kergliikluse alasse, ei asendada
12	Harilik vaht	1	11	IV	0,2	6	Jääb hoonestusalasse
13	Sookask	0,5	20	III	1	13	Jääb maa-aluse parkla alasse
14	Saarvaht	0,5	17	IV	0,2	7	Jääb hoonestusalasse
15	Saarvaht	0,5	33	II	2	33	Jääb hoonestusalasse
16	Saarvaht	0,5	18	IV	0,2	7	Jääb rajatava kergliikluse alasse
17	Harilik pihlakas	0,5	14	IV	0,2	6	Jääb kergliikluse alasse
18	Harilik pihlakas	0,5	21	IV	0,2	8	Jääb kergliikluse alasse
41	Harilik jalakas	1	17	IV	0,2	10	Uushaljastus
56	Sookask	0,5	-	IV	0,2	ei asendada	Jääb kergliikluse alasse
57	Harilik vaht	1	-	V	0	ei asendada	Jääb maa-aluse parkla alasse, ei asendada
58	Raagremmelgas	0,5	16	IV	0,2	6	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5m
62	Saarvaht (puudegrupp)	0,5		V	0	ei asendada	Uushaljastus
63	Harilik vaht (puudegrupp)	1		V	0	ei asendada	Uushaljastus
64	Saarvaht	0,5		V	0	ei asendada	Uushaljastus

79	Raagremmelgas	0,5	18	IV	0,2	7	Jääb kergliikluse alasse
----	---------------	-----	----	----	-----	---	-----------------------------

KOKKU 247

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 24 puud või puuderühma. Neist 2 kuuluvad II väärtusklassi, 5 III väärtusklassi, 11 IV ja 6 V väärtusklassi. II väärtusklassi arukask ja saarvahter likvideeritakse, kuna nad asuvad olemasolevatest hoonetest vähem kui 2 m kaugusel ning jäävad hoonete lammutamisel ette. Ilmselt langeb puude väärtus ka hoonete lammutamisel.

Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 247.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Asendusistutuse arvutamisel aluseks olnud haljastuse hinnang asub lisas 5.1.

3.5 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub kesklinnas Magasini tänava ääres.

Vastavalt Tallinna tänavate liigitusele on Magasini tänav kõrvaltänav.

Juurdepääs nii autodele kui ka jalakäijatele on planeeritud Magasini tänavalt ja Magasini tn 35 kinnistu detailplaneeringus kavandatud avalikuks kasutamiseks määratud kvartalisiseselt tänavalt (Võtme tänav).

Ühistransport on korraldatud bussidega, lähimad peatused on Õilme peatus ja Varre peatus Veerenni tänaval (buss nr 16) ning Veskiposti peatus Tehnika tänaval (buss nr 16 ja 17A).

Parkimiskohad on kavandatud osaliselt maa-alusesse parklasse ja osaliselt õuealale/tänav aärde.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	38 x 1,1	42	42
	Planeeritud korterelamu	55 x 1,1	61	61
	Planeeritud korterelamu	75 x 1,1	83	83
	Planeeritud korterelamu	58 x 1,1	64	64
	Planeeritud äriruumidega korterelamu	14 x 1,1 & 65/100	15 & 1	16
Planeeritud maa-alal kokku:			266	266

Parkimiskohtade vajadus on välja arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“, mille pkt 3 punkt 9 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis. Planeeritud ala asub kesklinnas. Kavandatud parkimiskohtade arv on kooskõlas arengukavaga. Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse ehitusprojektis hoone kasutusotstarbe ja hoonemahu selgumisel.

Planeeritud ala jääb osaliselt kultuuri- ja haridusministri 19. juuli 1995 määrusega nr 19/2 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ ajaloomälestiseks tunnistatud Siselinna kalmistu kaitsevööndisse, mille ulatus on 50 meetrit mälestise välispiirist (pos 1 ja osaliselt pos 2).

Planeeringus ei ole leevendust rakendatud. Kavandatud parkimiskohtade arv vastab kesklinna normile.

Parkimiskohti on kavandatud normikohasest rohkem. Normikohane parkimiskohtade arv on kavandatud maa-alusele korrusele. Maa peale õuealale ja tänava äärde on kavandatud 34 parkimiskohta normist enam, mis on mõeldud külalistele, kulleritele jms ning lühiajaliseks parkimiseks.

4.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

4.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 4.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/1973248-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Projekteerimisel on arvesse võetud järgmisi töid:

- K-Projekt Aktsiaseltsi töö 09059 „Magasini tn 35 detailplaneering“
- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05400 „Magasini tn 29 kinnistu ja lähiala detailplaneering“
- PROJEKTIDE AGENTUUR OÜ töö nr 11044 „Magasini tn 29 Ridaelamute tehnovõrkude koondplaan“
- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 18066 „Veskiposti tänav ja tehnovõrgud“
- Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2017_0084 „Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvoolseks muutmise uurimistöö-skeemi koostamine“

Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeritud ala veevarustuse allikateks on Veerenni tn DN400 mm, Filtri-Tehnika tn Ø225 mm, Viadukti tn DN500 ühisveetorustikud. Arvestatud on Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 09059) lahendusega.

Piirkonnas on tagatud tavaolukorras vabasurve 230 kPa ja tulekahju olukorras – 100 kPa.

Planeeritud ala veevajaduse tagamiseks on ühendatud Veerenni DN400, Filtri-Tehnika tee De225 mm ja Viadukti tn DN500 veetorustikud.

Planeeritud veevarustus

Ringveetorustik on planeeritud läbimõõduga De225 mm piki Õilme, Magasini ja Luku tänavaid ja läbi Magasini tn 31 ja 35 kinnistuid. Õilme tänav DN100 veetorustik on ette nähtud asendada De225 toruga. Kõik olemasolevad veeühendused kantakse üle uuele torule.

Magasini tänav veetorustiku (Luku tänavast Herne tänav suunas) rekonstrueerimise vajadus, ulatus ja torustiku läbimõõt täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel, sõltuvalt vajalikest tulekustutusvee vooluhulkadest.

Varemplaneeritud (AS K-Projekt tööd nr 09059 ja 05400) ringveetorustiku läbimõõtu on ette nähtud muuta: varem kehtestatud planeeringutes oli ette nähtud De160 mm ringveetorustik, see tuleb asendada De225 mm torustikuga.

Krunte pos 2 ja 3 läbivale Ø110 mm veetorustikule on ette nähtud 2+2 m servituudiala.

Igale kortermajale on ette nähtud oma Ø63 mm veeühendus koos liitumispunktiga. Liitumispunktid paiknevad olemasolevate tänavate või planeeritud tänav maa-alal.

Krundile pos 5 on ette nähtud dubleeritud Ø225 mm veeühendus ehitussisese tulekustutusvee vajaduse tagamiseks (alale on planeeritud ühine parkla). Parkla tuletõrjevee lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Planeeritud ala tarbevee arvutuslik vooluhulk on 2 L/s.

Ehitissisene tuletõrjevee vajadus on 25 L/s.

Kasutusest väljajäävad veetorustikud likvideeritakse peatorust hargnemisel.

Täpne tehniline lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, sõltuvalt piirkonna detailplaneeringute realiseerimise järjekorrast.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeritud kinnistu välistulekustutuse veevajadus on 15 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritud/varem planeeritud tuletõrjehüdrantidest. Kolm hüdranti on planeeritud Magasini tn 35 ja lähiala detailplaneeringus kavandatud veetorule, mis kulgeb Magasini tn 31 kinnistu kagupiiri ääres, 2 hüdranti on planeeritud Magasini tänavale planeeritud veetorule.

Täpne tehniline lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, sõltuvalt piirkonna detailplaneeringute realiseerimise järjekorrast.

Kanaliseatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne. Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 09059) on piirkonna kanalisatsioon lahendatud juba lahkvoolsena.

Planeeritud reoveekanaliseatsioon

Planeeritud ala reoveekanaliseatsiooni eelvooluks on olemasolev Ø300 mm kanalisatsioonitoru Magasini tänaval. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Liitumispunktid paiknevad olemasolevate tänavate või planeeritud tänavaaerialal.

Kortermajade reovee kanalisatsioonitorud on planeeritud läbimõõduga De160 mm.

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on 4 L/s.

Kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja torude otsad suletakse kaevudes.

Sõltuvalt sellest, millal asutakse realiseerima naaberplaneeringuid võib tehniline lahendus muutuda. Seetõttu selgub täpne tehniline lahendus ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskeldrite põrandavesi juhitakse reoveekanaliseatsiooni.

Planeeritud sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimise lahendamisel on arvestatud uurimistöö-skeemiga „Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvoolliseks muutmise uurimistöö-skeemi koostamine“ (Skepast & Puhkim OÜ, projekt 2017-0084)

Planeeringualalt linna sademeveesüsteemi suunavate vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel on arvestatud ülalnimetatud uurimistöö-skeemis antud põhimõtetest (15 L/s ha kohta) ning AKTSIASELTSi TALLINNA VESI nõuetest.

Planeeringualalt on lubatud ära juhtida linna sademevee süsteemi – 37,5 L/s (2,5 ha).

Kruntidele pos 1, 2, 3 on kavandatud ühine liitumispunkt Magasini tänaval ja De160 mm liitumistoru languga, mis vastab lubatud sademevee vooluhulgale. Kruntidele pos 4, 5 on planeeritud De110 mm liitumistorud.

Lubatud piirangut ületav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada krundi piires, kasutades kas ühtlustusmahuteid, immutusplokke või katusehaljastust. Konkreetne sademevee koormuse vähendamise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Sademevee kogumiseks on planeeritud mööda Võtme, Luku ja Magasini tänavaid De400-573 mm sademeveetorustik.

Varem planeeritud Võtme tänava sademevee ühendus Veerenni tn Ø600 sademeveetoruga on ette nähtud likvideerida.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE De225 mm PN10, Tehnika tn -Magasini tn lõik (k.a Võtme tn)
(varem planeeritud veetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks) 540 m

PE De225 mm PN10 Tehnika tn -Viadukti tn lõik
(varem projekteeritud veetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks) 306 m

PE De225 mm PN10 Õilme tn -Magasiini tn lõik
(varem planeeritud/rekonstrueeritav veetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks) 323 m

PE De225 mm PN10 14 m

PE De110 mm PN10 145 m

PE De 63 mm PN10 24 m

Reovee kanalisatsioon

PE või PVC De160 mm SN8, Võtme tn lõik
(varem planeeritud reoveetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks) 259 m

PE või PVC De160 mm SN8 53 m

Sademevee kanalisatsioon

PE või PP De573 mm SN8, Luku tn -Magasiini tn lõik (kaevuni SK1-1.5) 194 m

PE või PP De400 mm SN8, Võtme tn lõik
(varem planeeritud reoveetoru, mis on vajalik DP realiseerimiseks) 39 m

PE või PP De315 mm SN8 22 m

PE või PP De200 mm SN8 11 m

4.2.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni 02.10.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 213481.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav liitumine
1	2	3	4
1	Korterelamud	200/3x320	Liitumiskilp krundi piiril
2	Korterelamud	250/3x400	
3	Korterelamud	300/3x500	
4	Korterelamud	250/3x400	
5	Korterelamu	130/3x200	
Arvutuslik elektrikoormus (koos eriaegsusteguriga)		900/3x1500	

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on ette nähtud uue 6/0,4 kV komplektalajaama baasil (HEKA-2, trafod kuni 2x1600 kVA). Planeeritud alajaama toide on ette nähtud 6 kV kaablilt nr 1917 ning uuel planeeritud kaablilt alajaamast nr 433.

Olemasolev trafoalajaam nr 118 ja kavandatud elamute alla jäävad kesk- ja madalpinge kaabelliinid likvideeritakse, olemasolevad ning uued 6 kV ja 0,4 kV toiteliinid ühendatakse planeeritud alajaama seadmetesse.

Planeeritud kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate liitumine on ette nähtud krundi piirile paigaldatavate liitumiskilpide baasil.

Vastavalt tehnilistele tingimustele Elektrilevi OÜ elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks tuleb sõlmida kinnistu valdajal/õigustatud isikul maakasutamise ja liitumisleping. Pärast liitumislepingu sõlmimist ning lisateenustasu tasumist (koos liitumistasuga) ehitab Elektrilevi OÜ uue alajaama ja ehitab uued kaabelliinid liitumislepingu alusel.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Iga konkreetse hoone elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 6/0,4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Tänavavalgustus

Tänavalõikude valgustuseks on ette LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

4.2.3 Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti Aktsiaseltsi 10.12.2019 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33163518.

Planeeritud elamute sidevarustus on ette nähtud lähtuvana olemasolevast sidekanalisatsioonist lähimatest sidekaevudest nr 2023 ja nr 2024.

Igale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Planeeritav sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Sidevarustuse ehitusprojektide koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.2.4 Soojusvarustus

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

Alternatiivse kütteliigina on lisatud ka pelletiküte.

Soojusvarustuse allika valik tehakse ehitusprojekti koostamisel.

Planeeritud ala soojuskoormus on ca 3,2 MW.

Kaugküte

Kaugküte lahenduse aluseks on AS Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) 11.09.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-13/49.

Magasini tn 31 kinnistu ei ole ühendatud kaugküttevõrguga.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga planeeritud soojuskambris U13A-5-2. Soojuskambris on planeeritud uus ühendus olemasoleva soojustorustikuga 2xDN150 mm. Magasini tänaval paiknev soojustorustik (2xDN125 mm ja 2xDN80 mm) tuleb välja vahetada suurema läbimõõduga torustiku vastu (orienteeruvalt DN150 mm, täpsustada tehnilises projektis).

Kaugküte liitumispunkt (DN125 mm) on kavandatud planeeritud ala piirile Magasini tänava ääres.

Kinnistuväline soojustorustik ehk kaugküte jaotustorustik on planeeritud maa-alusena eelisoleeritud terastorudest. Planeeritud soojustorustiku soojusisolatsiooni klass on II.

Kinnistusisene soojustorustik on planeeritud maa-alusele korrusele. Igasse hoonesse on kavandatud omaette soojussõlm. Jaotustorustik on ette nähtud paigaldada parklakkorrusele, torud kinnitada lakke. Soojustorustiku primaarne osa (k.a. jaotustorustik) on planeeritud terastorudest.

Soojusvarustus taastuenergia allikate baasil

Alternatiivse kütteliigina on võimalik kasutada ka pelletikütet. Biokütustest on Eestis automatiseeritult sooja toodetud suhteliselt lühikest aega: esimesed uued biokütustel töötavad katlamajad ehitati 1990-ndate lõpus. Pelletid on kodumaine taastuenergiat põhinev katlakütus, millega saavutatakse vedel- ja gaasikütte puhtus, mugavus ja automatiseeritus. Puhta kütusena sobivad pelletid linnakeskkonnas kasutamiseks.

Pelletikütte kasutamisel rajatakse katlamaja igasse hoonesse eraldi. Sellisel juhul ei ole vaja suurt pelletihoidlat.

4.2.5 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi Eesti Gaas 17.09.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 5-1/211.

Planeeritud ala on praegu liitunud B-kategooria maagaasivõrguga. Liitumispunkt asub kinnistu Magasini tänava poolisel piiril. Liitumispunktis on gaasitoru nimiläbimõõd DN100 mm. Krundil sees on gaasikatlamaja. Gaasirõhu redutseerimine toimub GRK-s, mis on paigaldatud hoone välisseinale.

Planeeritud alal on võimalik gaasi kasutada tehnoloogilistel eesmärkidel (köögis). Sellisel juhul gaasiliitumine säilitatakse. Kinnistusisene gaasitorustik ning GRK ehitatakse ümber.

Gaasirõhu redutseerimine (kuni 100 mbari-ni) on planeeritud lahendada krundi sees (gaasi rõhuregulaatori asukoht lahendada tehnilises projektis).

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

- Magasini tn 31 kinnistu jääb osaliselt kultuuri- ja haridusministri 19. juuli 1995 määrusega nr 19/2 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” ajaloomälestiseks tunnistatud Siselinna kalmistu kaitsevööndisse, mille ulatus on 50 meetrit mälestise välispiirist.
- Magasini tn 31b kinnistu ja Magasini tn 31 kinnistu jääb osaliselt riigikaitse ehitise Magasini linnaku piiranguvööndisse.
- Planeeritud ala jääb AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao (Järvevana tee 3) ohualasse.

5.2 Planeeritud kitsendused

5.2.1 Isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks

Tähtajatu isiklik kasutusõigus on vaja seada rajatava kõnnitee ja avalikult kasutatava haljasala kasutamiseks krundile pos 4.

5.2.2 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus

Tähtajatu isiklik kasutusõigus on vaja seada rajatava kõnnitee ja avalikult kasutatava haljasala kasutamiseks krundile pos 4.

Pos 1:

- Juurdepääsuks maa-alusele parkimiskorrusele, koridori laiusega kuni 7 m, pos 2, 3, 4 ja 5 igakordse omaniku kasuks.
- Juurdepääsuks jalakäijatele, koridori laiusega 3 m, pos 2, 3, 4 ja 5 igakordse omaniku kasuks.
- Juurdepääsuservituudiga ala pos 2 ja pos 3 krundi igakordse omaniku kasuks autodele ümberpööramise tagamiseks.

Pos 2:

- Juurdepääsuks maa-alusesse parklasse, koridori laiusse kuni 7 m, pos 1, 3, 4 ja 5 kasuks.
- Maapealseks juurde sõiduks, koridori laiusse 4,5 m, pos 1 igakordse omaniku kasuks.
- Juurdepääsuks jalakäijatele, koridori laiusse 3 m, pos 1, 3, 4 ja 5 igakordse omaniku kasuks.

Pos 3:

- Juurdepääsuks maa-alusesse parklasse, koridori laiusse kuni 7 m, pos 1, 2, 4 ja 5 igakordse omaniku kasuks.
- Maapealseks juurde sõiduks, koridori laiusse 4,5 m, pos 1 ja pos 2 igakordse omaniku kasuks.
- Juurdepääsuks jalakäijatele, koridori laiusse 3 m, pos 1, pos 2, pos 4 ja pos 5 igakordse omaniku kasuks.

Pos 4:

- Juurdepääsuks jalakäijatele, koridori laiusse 3 m, pos 1, pos 2, pos 3, pos 5 igakordse omaniku kasuks.
- Juurdepääsuks maa-alusesse parklasse koridori laiusse kuni 7 m, pos 5 kasuks.

5.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid võrgu valdaja kasuks (kui ei ole märgitud teisiti), loetelu positsioonide kaupa.

Pos 1

- Soojustorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks.
- Liitumiskilbi ehitamiseks ja teenindamiseks.

Pos 2

- Vee -ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja teenindamiseks pos 1 igakordse omaniku kasuks.
- Soojustorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks.
- Sidekaablite ehitamiseks ja teenindamiseks.
- Elektri kaablite, liitumiskilbi, kaevu ehitamiseks ja teenindamiseks.

Pos 3

- Vee -ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja teenindamiseks pos 1 ja 2 igakordse omaniku kasuks.
- Soojustorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks.
- Sidekaablite ehitamiseks ja teenindamiseks.
- Liitumiskilbi ehitamiseks ja teenindamiseks.
- Alajaama kaitsevöönd, laiusse 2 m, ulatub krundile.

Pos 4

- Soojustorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks.
- Sidekaablite ehitamiseks ja teenindamiseks.
- Isiklik kasutusõigus alajaama paigutamiseks võrgu valdaja kasuks.

- Elektriablate, liitumiskilbi, kaevu, alajaama ehitamiseks ja teenindamiseks.

Pos 5

- Alajaama kaitsevöönd, laius 1,6 m, ulatub krundile.
- Elektriablate, liitumiskilbi ehitamiseks ja teenindamiseks.

Pos 6

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja teenindamiseks pos 1 ja 2 igakordse omaniku kasuks.
- Soojustorustiku ehitamiseks ja teenindamiseks.
- Sidekaablite ehitamiseks ja teenindamiseks.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

6.1 Täiendava koostöö vajadus

- Kruntidele pos 3, pos 4 ja pos 5 koostatavate ehitusprojektide menetlusse kaasata Magasini tn 31a // Ölme tn 6 kinnistu omanik.
- Ehitusprojekti raames teostada uued geodeetilised mõõtmised kehtivas kõrgussüsteemis ning kooskõlastada geodeetiline alusplaan võrguvaldajatega.

6.2 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonestus projekteerida valdavalt kolmekorruselise. Planeeringuala kagupoolsesse ossa kavandatud hoonetele võib ehitada tänava äärde osaliselt neljanda korruse. Neljas korrus, mis teenib arhitektuurse ilme mitmekesistamise huve, ei tohi olla suurem kui 50% täiskorruse pinnast.
- Hoonestus kavandada nii, et tänavapoolsed fassaadid moodustaksid rahuliku tänavafondi, sisekvartalis aga kujuneksid liigendatud privaatsed õuealad.
- Hoonestuse projekteerimisel lähtuda võimalusel põhimõttest, et hoonete otsaseinte vahe oleks $\geq$ hoone otsaseina (otsaseina kõrguseks loetakse otsaseina kõrgust konkreetses hooneosas) kõrgusega ning hoonete pikemate külgede vahe oleks $\geq$ kahekordse hoonekõrgusega.
- Hoonetele projekteerida ühekaldeline katus, katusekaldega 10-20%.
- Välisviimistluses kasutada Veerenni miljööala lähedusse sobivaid naturaalseid materjale – puit, paekivi, krohv, katusekattena valtsitud plekk.
- Pos 1 hoonete kalmistupoolsetele fassaadidele mitte kavandada suuri klaaspindu.
- Pos 4 planeeritud edelapoolsete hoonete edelapoolsetele külgedele kavandada minimaalselt aknaid, arvestades eluruumide projekteerimisel Eesti standardis EVS-EN 17037:2019+A1:2021 sätestatud nõuetega.
- Krundile pos 4 kavandatud alajaam projekteerida lähima samale krundile kavandatud elamuga ühele joonele.
- Alajaam tuleb kujundada välisilmelt sarnane kavandatavate jäätmemajadega, et hooned moodustaksid linnaruumilise terviku.
- Jäätmemajade lõplik paigutus ja kujundus tuleb määrata ehitusprojekti.

- Krundile pos 5 kavandada kahest eraldiseisvast maapealsest hooneosast koosnev hoone. Pikk, perimetraalne hoonestus ei ole lubatud.
- Täpsustada pos 5 hoonestusala tulenevalt Luku tn äärse II väärtusklassi kuuluva puu säilitamise/mitte säilitamise vajalikkusest (vt ptk 6.1.5).
- Pos 4 krundile kavandatud alajaam projekteerida lähima samale krundile kavandatud elamuga ühele joonele.
- Alajaam tuleb kujundada välisilmelt sarnane kavandatavate jäätmemajadega, et hooned moodustaksid linnaruumilise terviku.
- Tagada insolatsioonitingimused vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020.aasta veebruari juhendile.

Riigikaitse vajadustest tulenevad nõuded:

- Kui Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu on hoone projekteerimise ajal Kaitseministeeriumi kasutuses, võib Magasini 31b (pos 5) krundile planeeritud korterelamu kolmandale korrusele projekteerida maksimaalselt 4 korterit.
- Kui Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu on hoonete projekteerimise ajal Kaitseministeeriumi kasutuses tuleb pos 4 projekteeritavate korterelamute III ja IV korrusele projekteerida edela poole võimalikult vähe kortereid ning võimalusel vältida akendest otsevaadet Magasini 31a // Õilme tn 6 kinnistule.
- Hoonete projekteerimisel on soovitatav teha Kaitseministeeriumiga koostööd võimalikult varajases staadiumis.
- Pos 4 ja pos 5 hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Kaitseministeeriumiga, juhul kui projekteerimise ajal on Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu endiselt Kaitseministeeriumi kasutuses.

6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Ümbritseva maapinna suhtes ligikaudu 0,8 m võrra kõrgemaks kavandatud parkla katusele rajada atraktiivne haljasala koos mänguplatside ja puhkekohtadega. Maapinna suhtes tõstetud ala võib välisperimeetril ümbritseda 1-1,2 m kõrguse piirdeaia. Avalikult kasutatava haljasala ümber piirdeaeda mitte rajada.
- Privaatsemad krundiosad võib kõigile avatud puhke- ja mängualadest madala piirde (kuni 0,5 m kõrgune) või haljastusega eraldada.
- Olemasolev betoonmüür likvideeritakse detailplaneeringu realiseerimisel. Selle asemele võib Magasini tn 29 ja Magasini tn 31 ühise piiri ulatuses rajada piirdeaia, mis on analoogse kujundusega Magasini tn 29 krundi piirdeaia.
- Panduste asukoht määrata selliselt, et oleks tagatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” kohane parkimiskorrusele juurdepääsuks vajalike sisse- ja väljasõitude vähim kaugus naaberelamute akendega seinast.
 - Pandused kavandada kas hoonesse (pos 3) või integreerida maastikku maastikuarhitektuursete võtetega (pos 1).
- Maa-aluse parkla projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidega.

6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Olemasolevate hoonete lammutamisel kaaluda hoonete vahetus läheduses kasvavate puude likvideerimist (k.a II väärtusklassi kuuluvad puud). Kuna puud asuvad hoonetele väga lähedal, on tõenäoline, et lammutustööde käigus ei ole võimalik hoiduda nende kahjustamisest. Kahjustatud puud võivad hiljem osutuda ohuallikaks.
 - *Luku tänava äärse puuderea projekteerimisel hinnata II väärtusklassi puu tervislik seisukord. Kui puu on heas seisukorras, integreerida see puude ritta. Kui puu seisukord ei vasta enam II väärtusklassi tasemele, likvideerida puu ning rajada ühevanuseline ühtlane puuderida. Sõltuvalt otsusest võib*

väheneda hoonestusala krundi pos 5 läänepoolses osas puu kasvuala ulatuse võrra.

- Likvideerida 5. väärtusklassi kuuluvad puittaimed.
- Teha säilitatavatel puudel hoolduslõikus ning vajadusel likvideerida mõned teiste puude alla varju jäänud saarvahtrad ja noored jalakad.
- Haljastuse täiendamisel arvestada ala läheduses kasvavate liikide ning nende valgusnõudlikkusega. Soovituslikult istutada väärtuslikku kõrghaljastust. Soovitatav on kasutada järgnevaid liike – harilik, vaher, harilik mänd, harilik pärn, harilik pihlakas või selle hübriidid; madalhaljastuses kasutada mägimändi, harilikku ebajasmiini, harilikku toomingat jms.
- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajada linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti määratud kohta. Avalikku ruumi tehtavad istutused peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Juurdepääsude ja jalakäijate ülekäigukohtade ümbrusesse haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nõudega, et nähtavuskolmnurkade ulatuses ei tohi haljastuse kõrgus ületada 40 cm.
- Magasini tn 31 ja Magasini tn 29 kruntide vahelise müüri lammutamisel võtta kasutusele meetmed Magasini tn 29 kinnistul müüri lähedal kasvavate väärtuslike puude kaitseks.
- Pos 4 kavandatud hoonestuse projekti mahus lahendada ka avaliku haljasala kujundus, sh sademeveekogumine ja valgustus.
- Täpsustada pos 5 hoonestusala tulenevalt Luku tn äärse II väärtusklassi kuuluva puu säilitamise / mitte säilitamise vajalikkusest (vt ptk 6.6.4).

6.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.5.1 Muinsuskaitse eritingimustest tulevad nõuded

- Magasini tn 31 krundi kirdepiiril olev paekivimüür tuleb säilitada ja restaureerida. Metallist postid ja võrk eemaldada. Tootmishoone rajamisel lammutatud müüriosa tuleb taastada olemasoleva eeskujul: täispaekivist paelaona. Parandada vuuksid. Müüri ülaosa kujundada viilukujulise paelaona sarnaselt olemasolevale.
- Kohas, kus piirdeaed teeb aste, võib vajadusel rajada jalgvärava.
- Haljastuse rajamisel paekivimüüri ja hoonestuse vahele (pos 1) tagada vajalik vahekaugus puudest müürini, et puude juured ei hakkaks mõjutama müüri püsivust.
- Hoonete eskiisid, eel- ja põhiprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti muinsuskaitse osakonnas.
- Enne lammutamist tuleb ajalooliste paekivihoonete säilinud osade kohta tellida ajalooline õiend.
- Paekivist püssirohuaidade jäänuste (hoone B), töökodade (hooned D ja E), administratiivhoone, mille esimese korruse paemüürid on vana püssirohu-relvaaidade päritolu, lammutustööd tuleb teha muinsuskaitse järelevalve all.
- Tööde alustamiseks on vaja saada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti muinsuskaitseinspektorilt luba.

6.5.2 Riigikaitse vajadustest tulenevad nõuded

- Kui Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu on hoone projekteerimise ajal Kaitseministeeriumi kasutuses, võib Magasini 31b (pos 5) krundile planeeritud korterelamu kolmandale korrusele projekteerida maksimaalselt 4 korterit.
- Kui Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu on hoonete projekteerimise ajal Kaitseministeeriumi kasutuses tuleb pos 4 projekteeritavate korterelamute III ja IV korrusele projekteerida edela poole võimalikult vähe kortereid ning võimalusel vältida akendest otsevaadet Magasini 31a // Õilme tn 6 kinnistule.

- Hoonete projekteerimisel on soovitatav teha Kaitseministeeriumiga koostööd võimalikult varajases staadiumis.
- Pos 4 ja pos 5 hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Kaitseministeeriumiga, juhul kui projekteerimise ajal on Magasini tn 31a // Õilme tn 6 kinnistu endiselt Kaitseministeeriumi kasutuses.

6.5.3 Liikluskorralduse alased nõuded

- Maapealsete parkimiskohtade arvu ei või suurendada ning igale korterile tuleb tagada normikohane parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ ja panipaik.
- Võtme tänava äärsed parkimiskohad tuleb projekteerida nii, et parkivad autod ei takistaks tänavakoristustehnika tööd.
- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus.
- Tänaväärsed parkimiskohad ehitada välja taskutena ja parkimiskohtadele näha ette parkimiseks kellaajaline piirang.

6.5.4 Keskkonnaalased nõuded

- Lammutusprojektid, teede ja tehnovõrkude ning korterelamute ja ärihoone ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Lammutusprojektidele lisada jääkreostusega alade saneerimiskava.

Liikluspõhise hinnangu tulenevad nõuded:

- Hoonete välispiirete õhumüraisolatsioonivõime projekteerimisel tuleb arvestada transpordist põhjustatud müratasemetega välisterritooriumil ning Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

Pinnasereostuse likvideerimiseks vajalikud nõuded:

- Kuna masuudihoidla ja katlamaja piirkonnas on tegemist vana reostusega, pole kohesed saneerimismeetmed vajalikud.
- Reostunud pinnas on otstarbekas välja kaevata ja ladustada selleks ettenähtud kohas koos mahutivanni lammutamise ja teisaldamisega.
- Pinnasevett eraldi saneerida ei ole vaja. Reostunud pinnase teisaldamisel pumbata kaevikust välja ja teisaldada sinna kogunenud reostunud pinnasevesi.
- Seal, kus reostunud ala jääb hoonestusalale, võib pinnase saneerimistööd seostada ehitussüvendite rajamisega.
- Ehitusprojekti koostamisel koostada reostuse saneerimiskava ja esitada see Tallinna Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Saneerimiskava koostaja peab omama keskkonnamõju hindamise litsentsi vastavas valdkonnas või olema reostunud pinnase jäätmekäitleja, kes omab vastavat jäätmete käitluslitsentsi ja jäätmeluba.
- Kui garaaži- ja töökojahoonete lammutamisel ilmneb veel mõni reostuskolle, siis tuleb hinnata reostuse ulatust ning taset ning vastavalt saadud tulemusele näha ette saneerimismeetmed.

Radooniriski uuringust tulenevad nõuded:

- Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hermetiseerida. Tagada hea ventilatsioon.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkinnistutele.

- Haljastatud krundiosadele sattuv sademevesi immutada osaliselt pinnasesse oma krundil.
- Kõvakattega krundiosadelt koguda sademevesi restkaevudesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

6.5.5 Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:

- Krundil tehtavate ehitustööde käigus kaitsta olemasolevaid säilitatavaid ja naaberkrundidel olevaid puittaimi vastavate ettevaatusmeetmetega.
- Puittaimede likvideerimisel järgida ettevaatusmeetmeid, vältimaks teiste väärtuslike puittaimede ja hoone kahjustusi.

Sidevarustus:

- Tööde tegemisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult võrgu valdaja volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult võrgu valdaja kaablijärelevalve allüksusega.

6.5.6 Tuleohutusnõuded

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

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned minimaalselt TP-2 tuleohutusklassile vastavad.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Parkla katus tuleb projekteerida arvestades vajadusega tagada tuletõrjeautole ligipääs.
- Hoonestusala on määratud naaberaladest vähemalt 8 m kaugusele või on ette nähtud rajada tulemüür.

6.5.7 Ettepanek piiride korrastamiseks

- Omanikevahelise kokkuleppe saavutamisel võib nihutada kinnistu piiri Magasini tn 31 ja Magasini tn 35 kinnistute (praegu Võtme tänav T1 kinnistu) vahel eesmärgil vormistada ühtlase laiussega teemaa krunt (pos 2 ning Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus vastavalt pos 14 vahel).

6.5.8 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused.

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

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste koostamiseks uued tehnilised tingimused.
- Hoonete vee- ja kanalisatsiooniprojektide koostamiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

- Sademevee kanaliseerimise osas arvestada, et eelnevalt peab olema ehitatud Skepast&Puhkim OÜ uurimistöö-skeemiga nr 2017_0084 ette nähtud sademevee eelvoolutorustikud kuni olemasoleva sademeveesüsteemini.
- Maa-aluse parkla kanalisatsioonitorustikul peab vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 olema liiva-, õli- ja bensiinipüüdur.
- Parkimiskorruse põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni.
- Krundile pos 4 rajataval avalikult haljasalalt ning kõnniteelt sadeveekogumine lahendada krundi hoonestuse ehitusprojektis.
- Võõrale kinnistule rajatavate võrguvaldaja võrkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks on vajalik seada servituut (vt seletuskiri punkt 5.2.3).
- Olemasolevate, planeeritud ning varem planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsevöönditesse kõrg- ja madalhaljastust mitte kavandada.
- Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikele määrata servituudi vajadusega alad ühistorustike kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike vee ja kanalisatsiooni ühistorustike väljaehitamise mahud kuni olemasolevate ühisveetorustike ning reovee ja sademevee ühiskanalisatsioonitorustikeni) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Kooskõlastatud ja kinnitatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus projekteerimisülesande saamiseks või edasiseks projekteerimiseks.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.
- Arvestada EhS § 65 lg 4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega.

Tänavavalgustus:

- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.
- Krundile pos 4 rajatava kõnnitee ning avaliku haljasala valgustus lahendada krundi hoonestuse ehitusprojektis.

Sidevarustus:

- Projekteerimiseks on vajalik tellida võrgu valdajalt täiendavad tehnilised tingimused ning esitada tööjoonised.
- Planeeritud võrgu valdaja liinirajatiste ümberpaigutamisel lähtuda asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15 lõikest 4.
- Ehitustööde tegemisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähtsusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Soojusvarustus:

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda võrgu valdajalt konkreetsed tehnilised tingimused.
- Kooskõlastada ühenduspunkt torustiku omanikuga.

- Ehitusprojektidele lisada võrgu valdaja tehnilised tingimused, maagaasi kasutamine on lubatud tehnoloogilisteks vajadusteks.

Gaasivarustus:

- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab võrgu valdaja vastuvõetud detailplaneeringu, tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Planeeringulahenduse elluviimisel tihendatakse oluliselt linna keskust ja lisatakse piirkonda linnaliselt aktiivset avalikku ruumi.
- Praegu tootmistegevuseks kasutatavate vanade hoonete asemele on planeeritud elamukvartal, mis seob planeeritud elamuala ümbritseva ja varemplaneeritud keskkonnaga.
- Kavandatud on ühendused olemasoleva miljöalaga ja Magasini tn 35 kinnistule (praegu Võtme tn kinnistud) planeeritud hoonestusega.
- Hoonestus on kavandatud nii, et tänavapoolsed fassaadid moodustaksid rahuliku tänavafondi, sisekvartalis aga kujuneksid liigendatud privaatsed õuealad.
- Kvartalis on keskse pargiala näol kavandatud suur rekreatsiooniala, mis osaliselt on kogu kvartali elanikele kasutamiseks, osaliselt on võimalik madalate piiretega eraldada hooneümbruse haljasala privaatsemaks õuealaks.
- Jalakäijatele on loodud turvalised tingimused: autode parkimine on valdavalt lahendatud maa-aluses parklas, mille sissesõidud on kavandatud vahetult juurdepääsude lähistele. Luku tänav aärde on planeeritud kõnnitee.
- Hoonestus on kavandatud nii, et seda on võimalik etapiviisil ehitada.

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

- Piirkond on juba hakanud muutuma. Muutunud on liiklusolukord: välja on ehitatud Filtri tee ning seetõttu on paranenud ühendus linna teiste osadega.
- Kehtestatud on Magasini tn 35 kinnistu detailplaneering, mille elluviimisel ehitatakse amortiseerunud vanglahoonete asemele äri- ja eluhoonete kvartal ning piirkonda teenindav lasteaed.
- Magasini tn 31 detailplaneeringu elluviimise järel kaob piirkonnast ka endise autobaasi territooriumil olev tööstus. Piirkond muutub heakorrastatud elamualaks, kus on ka rohkesti omavahel ühendatud haljasalasid.
- Kuna tööstuse lõpetamise järel ei ole vaja kitsast Magasini tänavat läbida suurtel veoautodel, muutub turvalisemaks ka liiklusolukord ja vähenevad raskeveokite liiklemisest tulenevad negatiivsed mõjud.
- Kavandatu elluviimisel paraneb piirkonna elanike elukeskkonna kvaliteet oluliselt.
- Kesklinna tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.
- Kvartalis on kavandatud avalikkusele avatud haljaskoridor, mis moodustab ühtse haljasala Magasini tn 35 kinnistu detailplaneeringus kavandatud haljasalaga.

7.3 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohane liiklusala planeeritud ala piires korruselamute alaks.

7.4 Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Üldplaneeringu muutmise ning alale elamute kavandamise eeldused:

- Tallinna üldplaneeringu koostamise ajal määrati ala juhtotstarve seal oleva hoonestuse otstarbe alusel. Planeeritud alal asuvad endise autobaasi hooned, mis on kasutuses mitmesuguste ladudena, väiketööstusettevõtetenä. Hoonestust ei ole renoveeritud. Alal paiknev suhteliselt amortiseerunud ja Kesklinna sobimatu hoonestus on ette nähtud lammutada ning planeeritud maa-alale on kavandatud linnakeskuse äärealale sobiva suuruse ja otstarbega hoonestus.
- Juurdepääs planeeritud alale on paranenud pärast Veerenni ja Filtri tee vahelise Tehnika tänava väljaehitamist.
- Vahetult planeeringualaga piirneva Magasini tn 35 kinnistu (praegu Võtme tänav T1 kinnistu) kohta on koostatud detailplaneering, milles on kavandatud Tehnika tänava äärde ärihoonete ehitamine ning Magasini tn 31 kinnistuga piirnevale alale on ette nähtud ehitada elamud ja lasteaed.
- Planeeritud maa-ala paikneb väljakujunenud elamualal miljööväärtusliku piirkonna vahetus läheduses.
- Ühendus teiste linna piirkondadega on väga hea.
- Ala jääb eemale mürarikastest magistraalidest, mistõttu elamute ehitamine on linnaruumi kvaliteedi tagamise seisukohast õigustatud.
- Kavandatu moodustab Magasini tn 35 kinnistu detailplaneeringus planeerituga linnaehituslikult ühtlase terviku.

Planeeritud maa-ala jääb Tallinna üldplaneeringu keskustevõrgu arenguskeemi kohaselt Kesklinna piirkonda.

7.5 Võrdlus teemaplaneeringuga “Tallinna roheala”

Teemaplaneeringus ei ole alale konkreetset kavandatavat välisruumi tüüpi määratud. Tegemist on arendusalaga, mille arendamisega kaasneb vastavalt planeeringule ja valitud arengusuunale asumi või kohaliku tähtsusega rohelise võrgustiku loomine. Detailplaneeringute koostamisel tuleb luua toimiv roheline võrgustik ja siduda see ümbritsevate rohestruktuuridega.

Planeeringuala asub tiheda hoonestusega kesklinnas. Piirkonnas ei ole haljasalad võrgustikuna ühendatud. Planeeringus on kavandatud hoonestusalade vahele suur haljasala, mis rikastab oluliselt elukeskkonda. Haljasala on kavandatud arvestusega, et kujuneks kompaktne läbiv haljasala Magasini tn 35 kinnistule (praegu Võtme tn kinnistud) kavandatud haljasalaga. Kuna haljasalale on avatud nii kavandatud eluhooned kui ka ärihooned, võib seda tinglikult pidada asumi rohevõrgustikuks, kuhu on avatud peamis lisaks kohalikele elanikele ka juhuslikule möödujale.

Keskmine haljastuse osakaal krunditud alal on 33%.

7.6 Vastavus algamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. Näha ette võimalus nihutada kinnistu piire Magasini tn 35 kinnistuga piirnevas osas eesmärgil planeerida ühtlase laiussega teemaa-ala;

- *Seletuskirja punktidesse 3.3 ja 6.6.7 on lisatud ettepanek, et omanikevahelise kokkuleppe saavutamisel võib nihutada kinnistupiire Magasini tn 31 ja Magasini tn*

35 kinnistute vahel eesmärgiga planeerida ühtlase laiusega teemaa-ala, käesolevas planeeringus vastavalt pos 2 ja Magasini tn 35 kinnistu ja lähiala planeeringus pos 14 vahel.

2. Planeeritavale alale Magasini tn 35 kinnistu detailplaneeringus ette nähtud sõidutee äärde planeeritavate normatiivsete parkimiskohtade kavandamise võimalikkus selgitada välja koostöös Tallinna Kommunaalameti ja Tallinna Transpordiametiga;

- Tallinna Transpordiameti seisukoht on, et sõidutee äärde võib kavandada normatiivseid parkimiskohti, kui nad jäävad oma kinnistu piiridesse ning on kavandatud vastavuses normidega.
- Tallinna Kommunaalameti seisukoht on, et sõidutee äärde võib kavandada normatiivseid parkimiskohti. Parkimiskohad tuleb projekteerida nii, et parkivad autod ei takistaks tänavakoristustehnika tööd.
- Detailplaneeringus on normikohased parkimiskohad kavandatud kõik maa-alusele korrusele.

3. Kaaluda ulatusliku jalakäijate väljaku ala elamumaa krundile kavandamise otstarbekust ning võimalust planeerida väljaku osas eraldi krunt ja koostöös Tallinna Linnavaarametiga selgitada välja nimetatud krundi munitsipaliseerimise võimalus. Juhul, kui eelpoolnimetatut ei osutu otstarbekaks, määrata jalakäijate väljaku ala kogu ulatuses avalikult kasutatavaks;

- Jalakäijate väljakut ei ole eraldi välja krunditud. Väljaku all asuvad elanikele mõeldud parkimiskohad. Linn ei ole viimasel ajal soovinud omandada avalikke haljasalaid. Ka naaberplaneeringus kavandatud haljasala on jäetud äri- ja elamukruntide koosseisu. Väljak on kavandatud määrata avalikult kasutatavaks. Nõue seletuskirja punktis 5.2.1. Lahenduse koostamisel on tehtud koostööd Tallinna Linnavaarametiga.

4. Panduste asukoht määrata selliselt, et oleks tagatud Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad” kohane parkimiskorrusele juurdepääsuks vajalike sisse- ja väljasõitude vähim kaugus elamute akendega seinast;

- Naaberhoonete akende suhtes on vajalik kaugus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 tagatud.

5. Tulenevalt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust, määrata arhitektuurinõue mitte kavandada kalmistu poolsete hoonete fassaadidele suuri klaaspindu;

- Seletuskirja punkti 6.3 on lisatud nõue mitte kavandada pos 1 hoonete kalmistupoolsetele fassaadidele suuri klaaspindu.

6. Määrata konkreetsed müraleevendusmeetmed ja vastavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks. Meetmete määramisel lähtuda mürauuringus esitatud soovitustest;

- Detailplaneeringus hoonete välispiirete õhumüraisolatsioonivõime projekteerimisel tuleb arvestada transpordist põhjustatud müratasemetega välisterritooriumil ning Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste

heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid. Kuna Magasini tn 31 kinnistule ülemäära suurt müra ei ulatu, ei näe uuring ette spetsiaalsete meetmete rakendamise vajadust.

7. Kaaluda võimalust lahendada soojusvarustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“;
 - *Planeeritud ala ei jää kaugküttepiirkonda. Detailplaneeringus on ette nähtud võimalus soojusvarustuse lahendamiseks nii kaugkütte, maagaasikütte kui ka pelletikütte baasil. Konkreetne lahendus selgub planeeringu realiseerimisel. Kuna arendaja tegeleb pelletiküttega, siis võib eeldada, et soovitakse kasutada pelletikütet, mis on keskkonnasõbralik kütteviis.*
8. Jääkreostuse olemasolu ning ulatuse väljaselgitamiseks tellida vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt pinnase reostusuuringud;
 - *Pinnase reostusuuringu aruande koostas OÜ REI Geotehnika ekspert K-H Riet. Leitud reostuskolded on kantud tugiplaanile. Nõuded reostuse käitlemiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.6.4.*

7.7 Vastavus lähtedokumenditele

7.7.1 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele.

7.7.2 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2020.aasta veebruari „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“

Kavandatud hoonestus ei mõjuta naaberhoonete ega ka kavandatud hoonete insolatsioonitingimusi.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud seletuskirja punktis 6.2.

7.7.3 Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

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

Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.6.6.

7.7.4 Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on arvestatud standardis esitatud strateegiatega:

- Elavuse loomine: senise olemuselt suletud tootmispiirkonna asemele on kavandatud elamuala, kuhu rajatakse ka avalikult kasutatav haljasala, mis edaspidi ühendub juba olemasoleva ja varem planeeritud alusel ehitatava keskkonnaga.
- Asustustihedus: luuakse elamuala, mis oma väikeste elamutega ning elamutevahelise ühiskasutuses oleva haljasalaga kujundab naabrustunde.

Strateegiate ellurakendamine loob tingimused uue sotsiaalse võrgustiku tekkeks, mis sulandub nii kiiresti, kui võimalik olemasoleva linnastruktuuriga.

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

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

Uute hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Alternatiivse küteliigina on võimalik kasutada ka pelletikütet.

7.7.6 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 247.

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

7.7.7 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”. Kruut asub vahevööndi piirkonnas. Vahevööndis on arvutuslik parkimiskohtade arv minimaalne võimalik. Kavandatud hoonete tarbeks võib ette näha vähemalt 266 parkimiskohta, kavandatud on 266.

7.7.8 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja mürauringus antud soovitudele

Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamisest (Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali (praegune Akukon OY Eesti Filiaal) töö nr 10874-1, 2010) tulenevad nõuded on esitatud seletuskirja punktis 6.6.4.

7.7.9 Vastavus haljastuse hinnangus antud soovitudele

„Haljastuse ja puittaimede dendroloogiline ekspertiishinnang. Magasini 31” koostati 2012. aastal ja seetõttu on lähtutud siis kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006. a määruses nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” sätestatud nõuetest. Tulemused on kajastatud tugiplaanil (Lisa 10).

7.7.10 Vastavus muinsuskaitse eritingimustele

Muinsuskaitse eritingimused Magasini tn 31 ja Magasini tn 31a kinnistute detailplaneeringule koostas arhitektuuriajaloolane Monika Eensalu. Eritingimused on seletuskirja lisas 5.4.

Eritingimustes esitatud nõudmised on kajastatud seletuskirja punktis 6.6.1.

7.7.11 Vastavus võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele

Planeeringu tehnovõrkude lahendused on koostatud vastavalt võrguvaldajate esitatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud detailplaneeringule lisas 4.

7.8 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Võrreldes eskiislahendusega on suurendatud korterite arvu. Korterite arvu suurendamisel on arvestatud parkimiskohtade arvu, mida on võimalik planeeringualale rajada ning korterite suurst. Hoone maapealse osa elamuotstarbelist brutopinda korteri kohta on arvestatud vähemalt 85 m². Kõigile korteritele on tagatud normatiivne parkimiskohtade arv. Lisaks on kavandatud täiendavad maapealsed parkimiskohad, mida on võimalik kasutada külaliste autode parkimiseks.

Pos 5 hoonestusala on määratud paralleelsena Õilme tn 6 kinnistu detailplaneeringus kavandatud hoonestusega.

Kuna vahepeal on Magasini tn 31 kinnistu omanik omandanud ka Magasini tn 31b kinnistu, on ära jäetud pandus krundile pos 5 juurdepääsuks ja määratud juurdepääsuservituudi vajadus läbi kruntide pos 3 ja pos 2. Pandusest vabanenud maa arvel suureneb haljastuse osakaal.

Määratud on võimalus kruntide pos 4 ja pos 5 liitmiseks.

7.9 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

7.9.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikul arutelul tegi Magasini tn 29 arendaja esindaja ettepaneku kavandada Magasini tn 29 ja Magasini tn 31 kinnistute piirile piirdeaed.

Olemasolev betoonmüür likvideeritakse detailplaneeringu realiseerimisel. Selle asemele võib Magasini tn 29 ja Magasini tn 31 kinnistute ühise piiri ulatuses rajada piirdeaia, mis on analoogne kujundusega Magasini tn 29 krundi piirdeaia (seletuskiri punkt 6.3).

Projektijuht

Merliin Kelk