

DP044590

Töö nr: 13/19

Huvitatud isik: Asula 14 Arenduse OÜ

reg kood 14454868

Sompa tee 29-15

Kalmer Kirst

+372 505 0695

kalmer.kirst@gmail.com

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

reg kood 75023823

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

ASULA TN 14 A KINNISTU JA ASULA TN 14 B KINNISTU DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

ruumilise keskkonna planeerija

Arhitektuurne kontseptsioon: OÜ ARS PROJEKT

Tallinn
2023

Sisukord

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	2
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	2
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	2
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	3
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	3
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	3
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	4
3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	5
3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	7
3.9 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	8
3.10 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	9
3.11 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	9
3.12 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	9
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	11
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	11
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	11
4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	12
4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	16
4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks	16
4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	16
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	17
II JOONISED	22

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas.
- Tallinna Linnavalitsuse 14.10.2020 korraldus nr 1128-k „Asula tn 14a kinnistu ja Asula tn 14b kinnistu detailplaneeringu algatamise Kesklinnas“
- 07. septembri 2020 taotlus nr 044590 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Tallinna Linnavalitsuse 14.10.2020 korraldusega nr 1128-k „Asula tn 14a kinnistu ja Asula tn 14b kinnistu detailplaneeringu algatamine Kesklinnas“ määratud planeeritud ala suurus on 0,17 ha.

Planeeritud ala asub Tallinna Kesklinnas Kitseküla asumis Keila-Tallinna raudtee ja Pärnu maantee vahelisel alal.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- luua kvaliteetne ja korrastatud linnaruum;
- luua läbimõeldud terviklik lahendus krundi hoonestamiseks;
- määrata ehitusjooned;
- määrata arhitektuurinõuded piirkonda sobiva hoone kavandamiseks:
 - hoone välisviimistlusmaterjalile;
 - hoone katusekaldele;
 - hoone korruselisele nõuetele;
 - hoone kõrgusele.
- tagada jalakäijate liikumise mugavus;
- tagada loogiline liikluskorraldus ning piisavad parkimisvõimalused krundil.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeringus on ette nähtud moodustada Asula tn 14a ja Asula tn 14b kruntidest üks elamumaa krunt (pos nr 1). Määratud on ehitusõigus planeeritud krundile (pos nr 1) korterelamu ehitamiseks. Planeeritud on pos nr 1 krundile maa-alune parkla. Asula tänav T3 ja Asula põik // Asula tänava // Magdaleena tänav // Marta tänav kinnistute piire ja ehitusõigust ei ole ette nähtud muuta.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal hõlmab 100% elamumaa sihtotstarbega Asula tn 14a ja 100% elamumaa sihtotstarbega Asula tn 14b kinnistuid. Planeeritud alale jääb ka 100% transpordimaa sihtotstarbega Tallinna linna omandis olev Asula tänav T3 kinnistu ja 100% transpordimaa sihtotstarbega Tallinna linna omandis olev Asula põik // Asula tänava // Magdaleena tänav // Marta tänav kinnistu osa.

Asula tn 14a ja Asula tn 14b kinnistutest on ette nähtud moodustada üks elamumaa (korterelamu) krunt (pos nr 1). Planeeritud alale jäävate transpordimaa kinnistute piire ja sihtotstarvet ei ole ette nähtud muuta.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on arvestatud olemasolevate ja planeeritud naaberhoonete kõrgust ja suurust.

Planeeringus on hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamisel arvestatud:

- et kavandatud hoone ei tohi olla kõrgem kui 4-korruseline;
- et kavandatud hoone ehitisealune pind on suuruselt sarnane naaberhoonetega;
- et planeeritud hoone ehitusjoon on määratud Madli tn 1 kinnistule planeeritud hoone ja Asula tn 14 elamu edelafassaadi järgi ning maaapealse hooneosa hoonestusala kagupiir Madli tn 1 kinnistule planeeritud hoone järgi;
- et hoone põhimahule lisaks on kavandatud suletud rõdud. Hoone põhimahu (brutopind 1845 m²) tihedus moodustab 1,45, tihedus koos suletud rõdudega (brutopind 150 m²) on 1,57;
- et parkimiskohad on kavandatud hoone maa-alusele korrusele.

Planeeritud ala hoonestuskontseptsiooni koostas OÜ ARS PROJEKT.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Positsioon nr 1 aadressi ettepanekuga Asula tn 14a

Elamumaa 100%

Hoonete arv 1

Hoone ehitisealune pind maaapealsel osal kuni 560 m², sh. rõdudealune pind

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 930 m²

Suurim lubatud hoone korruselisis kuni 4 korrust

Suurim lubatud hoone kõrgus 15,0m (29,50m ABS)

Hoone esimese korruse põrandapind ABS kuni ± 15.00m

Hoone otstarve ja ehitise kasutamise otstarbe kood: 11222 (muu kolme või enam korteriga elamu)

Kavandatud korterite arv kuni 20, korteri keskmine suletud brutopind koos suletud rõdudega 99,8 m²

Krundi hoonestustihedus 1,57, sh suletud rõdude pind.

Detailplaneeringu elluviimiseks on ette nähtud kõik Asula tn 14a ja Asula tn 14b hooned ja rajatised likvideerida.

Pos nr 2 Asula tänav T3

Transpordimaa 100%

Hoonete arv 0

Asula põik // Asula tänav // Magdaleena tänav // Marta tänav (paikneb planeeritud alal osaliselt)

Transpordimaa 100%

Ehitusõigust ja kinnistupiire ei ole ette nähtud muuta.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgus muutub lähtuvalt välisruumi lahendusest. Hoonestusalal on maapinna olemasolev keskmine kõrgus 14,50 m.

Osa sademeveest on ette nähtud hajutada krundi piires haljasalale. Kavandatud on sademevee ärajuhtimiseks liitumispunktid sademevee ühiskanaliseerimisega (vt. täpsemalt joonis nr 3 Tehnovõrkude koondplaan). Sademeveekanaliseerimise lahendus ning torustike asukoht täpsustatakse ehitusprojekti. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

3.5 Keskonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Haljastus

Planeeritud ala maapinnaga kontaktis olev haljastuse osakaal pos nr 1 krundil on vähemalt 20%, s.o ala kuhu on võimalik istutada kõrghaljastust ning kasvuala ei paikne garaažipealsel alal. Lisaks on võimalik haljastada garaažipealne ala konteinerhaljastusega.

Uusistutusena on planeeritud krundi kagupiirile ning osaliselt kirde- ja edelapiiridele istutada hekk ja puud. Asula tn 14 kinnistuga piirnev hekk on planeeritud rajada kõrge ja tihe, et visuaalselt eraldada kavandatud elamu õueala naaberkrundist. Planeeritud hoone maa-aluse korruse katus on kavandatud konteinerhaljastusega või haljaskatusena.

Planeeritud krundidel kasvab kaks haljastuslikku objekti, millest üks objektid on V väärtusklassi puu ja teine V väärtusklassi puudegrupp.

Positsioonilt nr 1 likvideeritakse üks V väärtusklassi puu (nr 33) ja üks V väärtusklassi puudegrupp (nr 34).

Likvideeritavate puude tabel:

Puu number	Liik	Hindamise objekt	Väärtusklass	Rinnas-diameeter (cm)	Liigi koefitsient(k1)	Puu seisukorra koefitsient(k2)	Raiepõhjuse koefitsient(k3)	Haljastusühikud $= (k1+k2+k3) * D / 3$	Likvideerimise põhjus
33	harilik vaher	üksikpuu	V	21	-	-	-	-	Jääb plan. hoonele liiga lähedale. Kasvab vundamendi vahel.

34	saarvaher, raagremmelg as	grupp	V	Hinnangulise lt 13-20	-	-	-	-	Jääb plan. hoone alla. Puud kasvavad garaažide rivi vahel.
----	---------------------------------	-------	---	--------------------------	---	---	---	---	--

Puude likvideerimisel tuleb jälgida, et rakendub asendusistutuse kohustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021. a määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikulusa andmise kord“. Kehtestatud korra kohaselt ei pea asendama V väärtusklassi puid ning põõsaid ja viljapuid.

Jäätmekäitlus

Jäätmekonteinerid on ette nähtud paigutada planeeritud hoone esimesele korrusele. Konteineritele juurdepääs on tänavatasapinnalt.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- sõidukite juurdepääs krundile pos nr 1 on ette nähtud läbi Asula tänav T3 ja Asula põik // Asula tänav // Magdaleena tänava // Marta tänav transpordimaa krundi. Juurdepääsuks on planeeritud alale kavandatud 4,6m laiune sõidutee;
- Planeeritud on Madli tänav, mis osaliselt paikneb ka Asula põik // Asula tänav // Magdaleena tänava // Marta tänav transpordimaa kinnistul ning Madli tänav T2 kinnistul, kavandatud sõidutee laiuks on 5,5 m;
- Madli tänav loob ühenduse ka Asula tn 6d, 8a, 8b, 14, 14a, 14b, 16c ja 16d kruntide detailplaneeringus planeeritud kruntidele;
- sõidukite juurdepääs on eelkõige Asula tn T3, läbi Madli tänava Marta tänava suunalt;
- lahendus tagab Asula tn 16 asuva lasteaia teeninduse ja prügiveo Marta tänava poolt. Madli ja Asula tänavate vahelist läbisõitu ette ei näha. Lahendus täpsustub teeprojekti;
- parkimine on kavandatud maa-alusele parkimiskorrusele. Lisaks on kavandatud kaks parkimiskohta avaliku kasutusega transpordimaa krundile planeeritud Madli tänava äärde, kohad on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Lahendust täpsustatakse ehitusprojekti;
- parkimiskohtade mõõdud vastavad Eesti standard EVS 843:2016 „Linna tänavad“ Tabel 9.11 tüüp-mõõtmed parkimishoones;
- kergliiklejate juurdepääsud on kavandatud Asula tänav T3 krundilt ja Madli tänavalt. Asula tänav T3 krundile on planeeritud 1,75 m laiune kõnnitee ja Madli tänavale on varem planeeritud Asula tn 6d, 8a, 8b, 14, 14a, 14b, 16c ja 16d kruntide detailplaneeringus 2 m laiune kõnnitee. Asula tänav T3 planeeritud kõnnitee ühendatakse Asula tn 6d, 8a, 8b, 14, 14a, 14b, 16c ja 16d kruntide detailplaneeringus planeeritud kõnniteega. Planeeritud tee paikneb avaliku kasutusega transpordimaa kinnistul;
- normatiivsete parkimiskohtade arvutus on koostatud lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- parkimiskorrusele sisse-ja väljasõit on kavandatud naaberkrundi hoone akendest vähemalt 10 m kaugusele;
- parkimiskorrusele sisse-ja väljasõit on lahendatud pos nr 1 krundi siseselt. Parkimiskorruselt väljasõit on lubatud üksnes Madli tänava suunal. Parkimiskorruselt ei ole lubatud sõita Asula tänavale;
- planeeritud tee on kahe-suunaline planeeritud maa-aluse parkimiskorrusele juurde- ja väljapääsuks ning Asula tn 16 lasteaiale juurdepääsuks teenindavale transpordile (olemasolev juurdepääs Asula tn 16a kinnistu kõrvalt);

- liikluskorralduse koostamisel on arvestatud Asula tn 6d, 8a, 8b, 14, 14a, 14b, 16c ja 16d kruntide detailplaneeringus kavandatud Madli tänava kõnnitee ja sõidutee lahendusega;
- elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §651: lg 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteilamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteilamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve; lg 4 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga;

Parkimise lahendus ning kohtade arv täpsustatakse ehitusprojektis hoone kasutusotstarbest ning kehtivast parkimise normatiivist lähtuvalt.

Parkimisnormi arvutus:

Planeeritud ala paikneb Tallinna parkimiskohtade arvu normide mõistes kesklinnas.

pos. nr.	elamu tüüp	parkimis-normatiiv*	korterite arv	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeritud parkimiskohti
1	korter	1,1	20	22	22
Madli tänav T2**	-	-	-	-	2
KOKKU				22	24

* - „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

** - avaliku kasutusega transpordimaa, millele on kavandatud kaks avalikuks kasutamiseks mõeldud parkimiskohta.

Jalgrataste parkimisnormi arvutus

pos. nr.	Objekt	rattaparkimis-normatiiv*	korterite arv	normatiivne rattaparkimiskohtade arv	planeeritud rattaparkimiskohti
1	Elamu	1 koht /korteri	20	20	20
KOKKU				20	20

* -vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungil protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 järgi.

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoone sisse esimesele korrusele. Jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 14.02.2020 tehnilised tingimused PR/2009753-1 (vt. Lisa 2.4.1) ja tehniliste tingimuste pikendamine 07.11.2022 PR/2262773-1.

Samuti on juhitud:

- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti standard EVS 835:2022 Hoone veevõrk;
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- Eesti standard EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
- Eesti standard EVS 812-6:2012-Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Planeeringu VK osa planeerimisel on arvestatud K-Projekt Aktsiaseltsi tööga (nr 17126) Asula tn 6a, 6d ja Asula tn 16d kinnistute detailplaneeringus planeeritud tehnovõrkudega.

Veevarustus

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on pos nr 1 veevarustuse tagamiseks planeeritud veetoru, mis ühendatakse olemasoleva Asula tn de 160 veetoriga. Planeeritud pos nr 1 krundi piiri lähedusse on ette nähtud liitumispunkt. Planeeritud on veetorustikku ca 60m. Planeeritud veevajadus on 7m³/d.

Tuletõrje veevõtt lahendatakse vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI esitatud tehnilistele tingimustele olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil. Väliskustutusvesi 10 l/s on tagatud Asula tn 14 kinnistu kohal paiknevast hüdrandist. Piirkonnas on normaalolukorras tagatud vabarõhk 290 kPa, tulekahju korral 100 kPa.

Kanaliseerimisvarustus

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele juhitakse pos nr 1 reovesi läbi planeeritud reoveekanaliseerimistoru Madli tänaval (Madli tänav T2 78401:101:4214 kinnistul) paiknevasse reoveekanaliseerimistorni. Planeeritud pos nr 1 krundi piiri lähedusse on ette nähtud liitumispunkt.

Olemasolev Asula tn 14 kinnistu (78401:118:1100) reoveekanaliseerimine ühendatakse uue planeeritud kanalisatsioonitorustikuga. Kasutusest väljajäädav torustik likvideeritakse.

Planeeringuala reoveekanaliseerimistorni arvutuslik vooluhulk on 7m³/d.

Planeeritud on kanalisatsioonitorustikku ca 50,9m.

Sademevee ärajuhtimise lahendus

Planeeritud krundi pos nr 1 sademevesi hajutatakse võimalikult suures osas krundi piires haljasalal ja/või kogutakse kokku maa-alusesse sademeveemahutisse. Sademevee mahuti vett on võimalik kasutada muru ning taimede kastmiseks põuaajal. Ülejäänud sademevesi juhitakse läbi planeeritud sademeveetoru olemasolevasse sademevee kanalisatsioonitorustikku Madli tänava de600. Olemasolevale Madli tänava de600 sademeveetorustikule on kavandatud uus kaev.

Planeeritud sademeveetoru maksimaalne läbimõõt on de110 ning languga mis täistäite korral laseb sademevett läbi 10 l/s. Planeeritud pos nr 1 krundi piiri lähedusse on ette nähtud liitumispunkt. Planeeritud on sademeveetorustikku ca 76m.

Kasutusest väljajäävad sademeveetorustik likvideeritakse.

Sidevarustus

Planeeritud krundi pos nr 1 sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 18.11.2022 tehnilistele tingimustele nr 37437769 (vt. Lisa 2.3).

Planeeringulahendus näeb ette liitumise sidekanalisatsiooni-võrguga Asula tänaval asuvast sidekaevust 12489. Planeeritud pos nr 1 krundi piiri lähedusse on kavandatud sideühenduse loomiseks liitumispunkt. Planeeritud liitumispunkt ühendatakse 12489 sidekaevuga läbi kavandatud sidekaabli. Planeeritud korterelamule on kavandatud individuaalne 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestus.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

Soojusvarustus

Planeeritud piirkond asub Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” lisa 2 kohases kaugkütte piirkonnas.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 22.11.2022 tehnilistele tingimustele 22TT-01746 (vt. Lisa 2.2).

Detailplaneeringualale jääb aktsiaselts Tallinna Soojusele kuuluv maa-alusel raudbetoonist kanalis paiknev soojustorustik DN350. Planeeringus on kavandatud planeeritud hoone alla jääva soojustorustiku ümbertõstmise Madli tänav T2 (78401:101:4214) ja Asula põik // Asula tänav // Magdaleena tänav // Marta tänav (78401:118:2470) kruntidele.

Planeeritud hoonele on kavandatud ühendus kaugküttevõrguga. Ühenduskoht kaugküttevõrguga on planeeritud pos nr 1 krundi piiri lähedusse.

Planeeritud soojustarbimine määratakse ehitusprojektis (oriienteeruvalt 0,600 MW)

Soojuskandja parameetrid:

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

Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 28.10.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 430541 (vt. lisa nr 2.1)

Planeeritud pos nr 1 krundipiiri lähedusse on kavandatud 0,4 kV jaotus-ja liitumiskilp. Pos nr 1 krundi elektrivarustusega liitumiseks on kavandatud rekonstrueerida Asula tn 16a krundil olemasolev alajaam 579. Alajaamast on planeeritud maakaabel kuni kavandatud liitumiskilbini.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud alal on avalikult kasutatavad Asula tänav T3 kinnistu ja Asula põik // Asula tänav // Magdaleena tänav // Marta tänav kinnistu osa. Asula tänav T3 kinnistule on ette nähtud rajada kõnnitee ja sõidutee. Asula põik // Asula tänav // Magdaleena tänav // Marta tänav kinnistule on ette nähtud rajada sõidutee. Avalikud parkimiskohad (2 kohta) on kavandatud Madli T2 tänavale.

Rajatav sõidu-ja kõnniteed ühendatakse varem planeeritud teedega, et luua ühtne omavahel seotud tänavavõrgustik.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

- Planeeritud ala jääb Tallinna riskianalüüsi 2016 kohasele AKTSIASELTS'i TALLINNA VESI Järvevana tee 3 asuva veepuhastusjaama (B-kategooria suurõnnetuste ohuga objekt) ohualale;
- Planeeritud ala kohale ulatub Tallinna lennuvälja läänepoolse õhukoridori alusosa.

Planeeritud kitsendused:

Pos nr 2 Asula tn T3 (78401:101:4773) krundile on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- planeeritud reoveekanalisatsioonitorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- planeeritud veetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- planeeritud madalpingekaabli (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole);
- planeeritud liitumiskilbi (kaitsevöönd 2 m ulatuses seadme ümber).

3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Kvaliteetse linnaruumi loovad:

- piirkonda sobiv hoone suurus - planeeritud korruselisus ja hoone kõrgus on piirkonnale iseloomulikud (vt. lisa nr 7 ruumilise keskkonna analüüsi joonis);
- linnaruumi korrastamise ja turvalisuse tõstmise eesmärgil on ette nähtud lagunenenud garaažid likvideerida ning rajada uus hoone ja haljastus;
- planeeritud hekk krundi kagupiiril ning osaliselt kirde- ja edelapiiril loob eraldatust nii planeeritud krundile kui ka naaberkrundile;
- piirkonda sobiv hoone, mis tagatakse seatud arhitektuurinõuete järgimisel (vt. seletuskiri p. 4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded);
- Asula tänav T3 krundile planeeritud kõnnitee tagab turvalisemad ja mugavamad liiklemistingimused kergliiklejatele. Kõnnitee ühendatakse jalakäijatele mõeldud varem planeeritud teedega. Asula tn 16 lasteaiale on tagatud turvaline jalakäijate juurdepääs, selleks on projekteeritud täiendada kõnnitee;
- planeeritud maa-alune parkimiskorrus. Maa-alusele parkimiskorrusele parkimiskohtade kavandamine jätab rohkem ruumi kvaliteetse õueala kujundamiseks.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt mahajäetud garaažide lammutamine, krundi kasutuselevõtt ning ala üldine korrastamine.

Planeeringu ellu viimisel:

- korrastatakse planeeritud ala ja tagatakse üldine heakord. Väheväärtuslikud puittaimed likvideeritakse ning asemele istutatakse uued puittaimed. Hooldatud ja kasutuses krunt suurendab piirkonna turvatunnet;
- võetakse kasutusele mahajäetud krundid, et vältida valglinnastumist;

- kujundatakse välisruum haljastusprojekti alusel, õuealale istutatakse madal- ja kõrghaljastust, mis loob atraktiivse linnakeskkonna;
- on loodud eeldused ehitada kõrge arhitektuurse väärtusega hoone (seatud arhitektuurinõude hoone arhitektuurne lahendus, kasutatavad välisviimistlusmaterjalid jm);
- luuakse korrastatud tänavaruum koos kõnniteega. Suureneb jalakäijate turvalisus ja liikumismugavus.;

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Nõuded on määratud eesmärgil luua hoonestus, mis sobib piirkonna olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusega nii loogiliselt kui ka visuaalselt. Kavandatud hoone arhitektuur peab olema tänapäevane ja linnakeskkonna kvaliteeti tõstev.

Positsiooni nr 1 arhitektuurinõuded on:

- välisviimistlusmaterjalid: väärivad materjalid nagu betoon, metall, klaas, puit;
- imiteerivaid välisviimistlusmaterjale ei ole lubatud kasutada;
- hooneid ümbritsevad väikevormid (piirded, pingid, prügikastid, jmt) kavandada hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt;
- katusekalle 0-5°;
- lubatav sokliosa kõrgus 0,5m;
- vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
- piirdeaia rajamine kruntide välispiirile ei ole lubatud. Lubatud on rajada turvapiire parkimiskorruse katusele;
- rõdud ei tohi paikneda hoone otsaseinaga samal joonel.

4.2 Muud 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;
- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohase hoone ehitusloaga;
- Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalametiga;
- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohase hoone ehitusloaga;
- Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Enne hoone ehitamist tuleb planeeritud maa-alal teha radooni taseme mõõtmised. Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m³. Kõrgendatud radoonisisalduse esinemisel tuleb hoone projekteerimisel arvestada radoonihuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust s.o vundamenti tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb hoonesse rajada kvaliteetne ventilatsioon;
- Detailplaneeringus kavandatud hoone edaspidisel projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;

- Ehitusprojekti koostamisel teede (sh kergliiklusteede), parkimiskohtade, parkimiskohtadele juurdepääsuks manööverdusruumi, panduste (laius ja kalded) ning muude liiklusrajatiste projekteerimisel võtta aluseks Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Uue hoone projekteerimise ja ehitamisel tuleb arvesse võtta, et Asula tn 14 hoonele ei tekitataks kahjustusi. Juhul kui ehitustegevusest tulenevalt on tekitatud Asula tn 14 hoonele kahjustusi, siis need hüvitatakse Asula tn 14 kinnistuomanikele;
- Jalgratta parkimiskohti näha ette vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 14 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028;
- Tänavamaale kavandatavad avalikud parkimiskohad on lühiajalised kellaajalise piiranguga parkimiskohad kulleritele, taksodele ja külalistele. Tänavatel, (v.a, kus on rajatud parkimiskohad) tuleb ette näha parkimise keeld.

4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud piirkonda sobiv terviklik välisruumi lahendus. Krundi välisruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.

Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavalikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);

Haljastusprojekti koostamisel arvestada planeeringu puittaimede haljastuslikus hinnangus toodud ettepanekuid (puittaimede haljastuslik hinnang, vt. lisa 3.1):

- Garaažidevahelisel alal kasvavad enamasti isekülvsed puud. Vundamendi vahel kasvavad puu pos 33 ja grupp pos 34, mis tuleb kindlasti likvideerida, kuna kahjustavad ehitise konstruktsioone.
- Mistahes kaeve-ja ehitustööde teostamisel tuleb kindlasti arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega, et neid mitte vigastada. Samuti on oluline vältida töömasinate sõidust ja materjalide ladustamisest tekkivat pinnase tihenemist puude juurekaitsevööndis ja kasutada pinnase tihenemise vältimiseks spetsiaalseid meetmeid. Ehituse ajaks näha ette puu tüve, juurekaela ja juurestiku ala kaitsemeetmed, mis oleks statsionaarselt paigal, st mida ei ole võimalik ehituse ajal eemaldada või ringi tõsta.
- Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda Kesklinna ja Asula tänava omastest liikidest, mis alal hästi kasvavad ja sobituvad keskkonda. Sobivad näiteks, arukask, sookask, pensilvaania saar, harilik tamm, harilik vaher ja mägivaher ning nende erinevad sordid, erinevate pihlakate liigid ja sordid. Põõsastest sobivad alale erinevate jugapuude, viirpuude, sirelite, toompihlakate, lodjapuude, kuslapuude liigid ja sordid, harilik sarapuu, suur läätspuu ja läikiv tuhkpuu.

Säilivale kõrghaljastusele (naaberkinnistutel) tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal.

Kavandatud rajatiste ehitamisel tuleb tagada alles jäetavate puude kasvutingimused. Säilitatavate puude kaitsmiseks tuleb ehitustööde ajal kasutada kaitsemeetmeid:

- Kui kaevetöid tehakse puude juurestiku kaitseala piiril, tuleb paljastunud puujuured katta kaitseks külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil tuleb puid kasta;

- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega tuleb rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel;
- Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga;
- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitse, tüvekaitse ei tohi kahjustada puutüve (keelatud on kaitsealuse naelutamine või kruvimine puu tüve külge), kasutada pehmet materjali kaitsealuse ja puutüve vahel;
- Materjale, töövahendeid, pinnast jm ei tohi ladustada puude juurestiku kaitsealale. Erandjuhul võib liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal katta maapinna viisil, mis välistab pinnase tihenemise,
- Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel;
- Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber;
- Järgida tuleb kõiki kehtivas Tallinna linna kaevetööde eeskirjas seatud nõudeid, et tagatud oleks puittaimede säilimine.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Planeeringus on ette nähtud rajada katusehaljastus kavandatud hoone maa-aluse parkimiskorruse katustele (vt. Põhijoonis). Rajamisel tuleb arvestada, et katusekonstruktsioon vastaks taimkatte kasvusubstraadi ja muude vajalike kihtide koormusele ning ruumivajadusele. Puittaimede vajavad vähemalt 1 m sügavust 6-12 m³ kasvupinnast, põõsastel peab olema vähemalt 0,2-0,5 m sügavune mullakiht. Täpne kasvupinnase kihi paksus sõltub liigist. Katusehaljastuses kasutada temperatuuri-ja niiskusrežiimi kõikumistele vastupidavaid hooldusvabasid taimi.

Olmejäätmete kogumiskoht on kavandatud hoone esimesele korrusele jäätmehoolduseeskirja §16 nõudeid arvestades. Erandjuhul võib kogumiskohta kavandada keldri- või soklikorrusele ainult Tallinna Strateegiakeskuse poolt aktsepteeritud erilahenduse olemasolul. Ehitusprojektis kirjeldada erilahendust detailselt. Näha ette mahutid olmejäätmete kogumiseks liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Nõuded müra leevendamiseks (detailplaneeringuala mürahinnangut, vt. lisa 3.2)

Kuna mürahinnangu põhjal esineb planeeringuala kõrgeid müratasemeid tuleb edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

- Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleb kavandatud hoone välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks eluruumide korral vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB.
- Hoone ruumide paigutusel arvestada, et kõrgem müratase esineb raudteepoolsetel külgedel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid hoone sisehoovi poolsetele külgedele.
- Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suurusks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50%, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10lgS/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.
- Planeeringualale kavandatud mänguväljak paigutada asukohta kuhu tänavatelt ja raudteelt tulenev müra levik on takistatud ehk hoonete poolt varjestatud alale.
- Projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid. Soovitav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitav on tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse sisse. Mürarikaste süsteemide välisosad tuleb eraldada müraekraanidega. Müraekraanide projekteerimisel tuleb kaasata vastav erialaspetsialist vältimaks ekraanidest tekkivaid müra peegeldusi, mis võiksid vastupidiselt eesmärgile suurendada mürahäiringuid ümbritsevate hoonete elanike seas;
- Hoone tehnosüsteemide tekitatava müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 sätestatud kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. II müra kategooria alas kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel arvestada võimaliku lennumüra häiringutega heliisolatsiooni kavandamisel;

Planeeritud alal lähtuvad mürtasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrmuses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrmus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid;

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrmus lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavad tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00;

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määrmuses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;

Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrmus nr 71 § 6 lg 3);

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Nõuded keskkonnamõjude leevendamiseks (detailplaneeringuala keskkonnaseisundi hinnangut, vt. lisa 3.3)

Keskkonnaseisundi hinnangus toodud soovitusel ja nõuded:

- ehitusprojekti koostamiseks teha radooniuuring, mille alusel määrata radoonitõrje meetmed, et tagada ohutu radoonitase hoonetes;
- likvideeritavatele hoonetele koostada lammutusprojekt koos vastava jäätmekavaga. Hoonete ja rajatiste lammutamisel ning kaevetööde käigus tuleb alati tähelepanu pöörata juhuslikele reostuslehtedele. Kui avastatakse näiteks pinnasevee kihil õlikile või ka nähtavate reostustunnustega (lõhn, tumenenud pinnas) pinnasekiht, tuleb tööd peatada ning teavitada sellest Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit ning Tallinna Ettevõtlusameti jäätmeosakonda, vastavalt Tallinna linnas kehtivale korrale. Ala edasist arendamist silmas pidades on oluline, et uushoonestuse rajamiseks ettenähtud elamualal poleks tegu ülenormatiivse (elumaale sätestatud piirarve ületava) reostusega vastavalt Veeseaduse (RT I, 22.02.2019, 1) alusel kehtestatud Keskkonnaministri 28.06.2019.a määrusele nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse

piirväärtused pinnases“ ja Keskkonnaministri 04.09.2019.a määrusele nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“.

Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- ehitus- ja lammutusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.
- Lammutamisele kuuluvad hooned/rajatised tuleb tööde ajaks piirata piirdeaiaga.
- Tolmu leviku vähendamiseks tuleb lammutuse käigus konstruktsioone pritsima veega.
- Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmekogused tuleb ladustama vastavalt jäätmekavale ja sorteerima liikidesse nende tekkekohal.
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab tekkivaid jäätmeid käitlema vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab kaitsma läheduses kasvavate puude tüvesid ja juurestikku-puid ei tohi kahjustada.

4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellid Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- 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 tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
- Tööjoonised koostööstada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetseid tehnilised tingimused. Ühendus olemasoleva soojustorustikuga on vaja teostada surve all puurimise teel (lahendus täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis);
- Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja-pikkused;
- Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda tehnilised tingimused AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI;
- hoone mahus paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.

4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.

Hoone tulepüsivusklass määrata vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoone tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojektis. Planeeritud hoone välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoone projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkeseptsiooni pindaladele. Kui planeeritud ehitise keldrikorruse tuletõkkeseptsiooni pindala ületab 800 m², tuleb maa-alusele keldrikorrusele paigaldada automaatne tulekustutussüsteem.

Väliskustutusvesi 10 l/s on tagatud Asula tn 14 kinnistu kohal paiknevast hüdrantist.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7_Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoone ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Tallinna üldplaneering

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute ala, kus võib paikneda põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid.

Planeeritud ala arendatakse välja üldplaneeringu põhimõtteid arvestades.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse korralduses 14.10.2020 nr 1128-k „Asula tn 14a kinnistu ja Asula tn 14b kinnistu detailplaneeringu algatamine Kesklinnas” määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:

3.1 kavandada mitte kõrgem kui 4-korruseline hoone;

Pos nr 1 planeeritud hoone suurim lubatud korruselisus on neli korrust, vt. joonis nr. 2 Põhijoonis.

3.2 määrata ehitusjoon Asula tn 8a kinnistule ja Asula tn 8b kinnistule planeeritud hoone ja Asula tn 14 elamu edelafassaadi järgi ning maapealse hooneosa hoonestusala kagupiir Asula tn 8a ja Asula tn 8b kinnistule planeeritud hoone järgi;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud ja hoonestusala määratud vastavalt esitatud tingimustele .

3.3 näha ette hoonevälised parkimiskohad külalistele;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud -planeeritud on kaks hoonevälist parkimiskohta transpordimaa krundile Asula põik//Asulatänav//Magdaleena tänav//Marta tänav, kohad on mõeldud avalikuks kasutamiseks.

3.4 kaaluda Asula tn 16 asuva lasteaia sissesõidu ja planeeritava kinnistu piirkonnas läbisõidu sulgemist Marta tänavalt Asula tänavale;

Esitatud lähtetingimusega on planeeringu koostamisel arvestatud ning ette on nähtud juurdepääs Madli tänavalt suunaga Asula tänavale. Läbipääsu sulgemine Asula tänavale ei ole käesoleva detailplaneeringu teema. Sõidukite juurdepääsud ja liiklusskeem lähtub Magdaleena lasteaia projektlahendusest ning vajadustest. Detailplaneeringus planeeritud elamu juurdepääs toimub Madli tänavalt ning parkimiskorrusel on lubatud pööre üksnes Madli tänavale.

3.5 tagada Asula tn 16 asuva lasteaia teenindus ja prügivedu Marta tänava poolt läbi Asula põik // Asula tänav // Magdaleena tänav // Marta tänav kinnistu;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud, vt. joonist nr. 2 Põhijoonis.

3.6 määrata avalikult kasutatavaks määratavate kõnniteede ulatus;

Avalikult kasutatavat kõnniteed ei kavandata eramaale krundile pos nr 1. Kõnnitee on kavandatud avalikule transpordimaa krundile Asula tänav T3, vt. joonis nr. 2 Põhijoonis.

3.7 tagada I ja II väärtusklassi puude ja nende kasvutingimuste säilimine;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud. I väärtusklassi puid planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei kasva. Asula tn 16 lasteaia krundil kasvava II väärtusklassi puu kasvutingimused on tagatud.

3.8 vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud. Nõue on seatud, vt. seletuskiri p. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

3.9 teha liiklusrumade hinnang ja määrata müraleevendusmeetmed;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud. Planeeringu käigus on koostatud mürahinnang (vt. Lisa 3.2) ja määratud müraleevendusmeetmed (vt. seletuskiri p. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).

3.10 teha planeeritava ala keskkonnaseisundi ülevaatus ja vajadusel reostusuuringu aruanne. Keskkonnaseisundi hinnangus prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasiseks tegevuseks;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel osaliselt arvestatud. Planeeringu käigus on koostatud keskkonnaseisundi hinnang (vt. Lisa 3.3); Keskkonnaseisundi hinnangust selgus, et planeeringualal prognoositavaid jääkreostusi ei esine ja reostusuuringu aruannet koostada ei ole vaja. (vt. seletuskiri p. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).

3.11 ehitusprojekti koostamiseks määrata nõue koostada piirkonda sobiv terviklik välisruumi lahendus, mille koostamisse kaasata maastikuarhitekt, piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku ning teha radooniuuring, mille alusel määrata radoonitõrje meetmed.

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud. Nõuded on seatud, vt. seletuskiri p. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Planeering on kooskõlas järgmiste üldisemate planeeringute, standardite, määruste ja seadustega:

Tallinna üldplaneering

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohane maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute ala, mis on mõeldud põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele ja kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. Kavandatud on üks väiksem 4korruseline elamu.

Teemaplaneering

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” kohaselt peab miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel arvestama ehitustegevusel sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele. Planeeritud ala külgneb vahetult Kitseküla miljööväärtusliku alaga.

Pos nr 1 krundi kavandatud ehitusõigus lähtub Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringust „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”, mille kohaselt peab miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele.

Planeeringus on arvestatud:

- Planeeritud alaga külgnevad või sellele lähimad hooned on kahe maapealse täiskorruse ja neile lisanduva ühe või kahe katusekorrusega viilkatusega hooned. Kavandatud 4 maapealse korrusega hoone on sujuv üleminek Kitseküla miljööväärtusliku piirkonna hoonetele ja ei mõju viimastega kontrastelt erinev.

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest tuleb lähtuda nii haljastuse ja tehnoorkude projekteerimisel kui ka teede ja parkimiskohtade projekteerimisel;
- Planeeritud parkimiskohtade mõõtmed on vastavuses standardile. Maa-alusele parkimiskorrusele kavandatud parkimiskohtade laius on 2,5 - 2,75m ja pikkus 5 m. Madli tn T2 kinnistule kavandatud avalikult kasutatavate parkimiskohtade laius on 2,5 m ja pikkus 6m, Vt lisa nr 10.1 Parkimise plaan: maa-alune parkimine;

- Kavandatud kõnnitee (kõnnitee või jalgte) planeeritud alal vastab standardis toodud tasemele „rahuldav“ (1,75m laiune) ning „erandlik“ (2,0 m laiune). Kavandatud Madli tänava juurdepääsutee autodele (kõrvaltänav) on 5,5 m lai, see vastab standardis toodud tasemele „rahuldav“ („hea“= 5,0m);
- Vastavalt standardile parkimishoone sisse- ja väljasõidud ei tohi paikneda naaberkrundi hoonete akendele lähemal kui 10 m. Kavandatud parkimishoone sisse- ja väljasõidud on naaberkrundi hoone akendest 30 m kaugusel, vt. lisa nr 10.1 Parkimise plaan: maa-alune parkimine;

Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028

- Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2028, vt. seletuskirja ptk. 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

- Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ kesklinna normatiivile. Planeeritud krundile on kavandatud normatiivsed parkimise kohad.

Tallinna Jäätmehoolduseeskiri

- Jäätmekonteinerite orienteeruvad asukohad on määratud ptk. 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted. Jäätmekonteinerid on kavandatud hoone esimesele korrusele. Nõuded jäätmete sorteerimiseks on seatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Hoone projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;

- Nõuded insolatsioonile on seatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“

Likvideeritavate puude asendusistutuste vajadus on arvutatud vastavalt määrusele, vt. seletuskirja ptk. 3.5 haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt määrusele. Hoonestusala on määratud naaberkrundidel asuvatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks ja põhijoonis.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Keskkonnaministri 06.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

- Hoone raudtee poole kavandatud fassaadidele on II kategooria alade (elamu maa-alad) kohta kehtivad müra piirväärtused ületatud. Sellest tulenevalt tuleb ehituslike võtetega vähendada müratasemeid siseruumides ja edasisel projekteerimisel arvestada Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded“ nõudeid. Nõuded vähendamaks müratasemeid on toodud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegiale aastani 2030“.

- Koormuse vähendamiseks ühistorustikele on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, vt. ptk. 4.2. Kavandatud on võimalikult palju sadevett hajutada planeeringuala haljasalale.

Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

- Kavandatud hoone ja ümbritseva linnakeskkonnaga ühendatud liikumistee lisavad alale elavust ja kontrolli avaliku ruumi üle. Atraktiivne maastikudisain suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest, vähendades seega kuriteohirmu. Peamisteks meetmeteks on hoone sissepääsude valgustamine ning atraktiivse maastikukujunduse ja arhitektuuri rajamine. Nõuded turvalisuse tagamiseks on toodud ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”.

- Planeeritud ala jääb määruse lisa 2 kohasesse kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil, vt. seletuskirja ptk. 3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Planeering on kooskõlas järgmiste uuringutega:

Puittaimestiku haljastuslik hinnang

Detailplaneeringus on arvestatud puittaimede haljastuslikus hinnangus esitatud ettepanekuid, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Planeeritud alalt likvideeritakse V väärtusklassi puu nr 33 ja V väärtusklassi puude grupp nr 34, vt. joonis nr. 2 Põhijoonis.

Mürahinnang

Müra modelleeringust ilmnes, et kõrgeimad müratasemed tekivad planeeritud ala raudtee poolisel küljel, kui alale ulatuvad ööajal 55-60 dB samatugevustsoonid, päevaajal ulatuvad planeeritud alale 50-55 dB samatugevustsoonid. Kavandatud hoone raudteepoolisel fassaadil võib müratase päevaajal ulatuda perspektiivse liiklussageduse korral 53,6 dB-ni ja ööajal kuni 53,7 dB-ni. Ööaja kõrgemad müratasemed on tingitud sellest, et rongide liiklusgraafiku kohaselt liigub ööajal kaubaronge rohkem. Kuna kaubarongide müratasemed on kõrgemad kui reisirongidel, siis tekivad kõrgemad rongiliiklusest põhjustatud müratasemed just ööajal. Raudteega piirneval alal tekivad müratasemed, mis ületavad II kategooria müra ööaja sihtväärtuseid hoone raudteepoolsetel külgedel. Päevaaja müra sihtväärtused on tagatud.

Raudteepoolse hoonefassaadi külgedel esinevaid müratasemeid on kavandatud leevendada müraleevendavate meetmetega, vt. Seletuskiri p. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Planeeringus on kavandatud lastemänguväljak tänavast ja raudteest eemale, et minimaliseerida seal esinevat müra, vt. joonis nr. 2 Põhijoonis. Detailplaneeringu käigus koostatud mürahinnangut vaata lisa nr. 3.2.

Keskkonnaseisundi hinnang

Keskkonnaseisundi ülevaatus ja võimaliku reostuse visuaalse hinnangu järgi ei ole alal tuvastatud objekte, mis seaks konkreetseid piiranguid planeeringule või edasisele ehitustegevusele Hinnataval alal ei ole teadaolevalt paiknenud ohtlikke objekte ega keskkonnareostust põhjustavaid tegevusi. Arvestades piirkonna geoloogiat ja hüdrogeoloogilisi tingimusi on vähetõenäoline, et ka hoonete

lammutamise käigus leitav juhulik, alla elamumaa piirnormi, pinnasereostus võiks kuidagi ohustada piirkonna alumist põhjaveehorisonti. Väärtuslik kõrghaljastus alal praegu puudub.

Planeeritud alale kavandata olulise negatiivse keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks oht keskkonnale ja senise keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, välisõhu saastatus, oluline jäätmete või müra taseme suurenemine. Keskkonnakaitsealaseid nõudeid ehitusprojekti koostamiseks vt. Seletuskiri p. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringu käigus koostatud keskkonnaseisundi hinnangut vaata lisa nr. 3.3.

Insolatsiooni analüüs

Insolatsiooni on hinnatud vastavalt MKM juhendile „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsioon) kestuse arvutamise juhend“. Insolatsiooni analüüsi kokkuvõtteks selgub, et insolatsiooni vähenemine Asula tn 14 korterites jääb normi piiresse ja kõikides korterites on tagatud piisav insolatsiooni kestus. Vt. Lisa 3.4.

Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 22. detsembri 1999 otsusega nr 320 kehtestatud „Lilleküla raudteeharude ning Tehnika ja Asula tänava vahelise maa-ala detailplaneering“ (DP001450), mille kohaselt on Asula tn 14a ja Asula tn 14b kinnistute sihtotsarve elamumaa. Kehtivas detailplaneeringus on määratud kruntide ehitusõigus olemasolevate garaažide järgi. Garaažid on kasutuskõlbmatud ja nende sihtotstarbeline kasutamine on ohtlik. Kinnistute omanik soovib lagunenuid garaažid lammutada ja nende asemel ehitada korterelamu. Seetõttu tuleb koostada uus detailplaneering, milles olemasolevad kinnistud liidetakse ja määratakse uus ehitusõigus.

Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Asula tänav 14a kinnistu ja Asula tn 14 b kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavolikogu 22. detsembri 1999 otsusega nr 320 kehtestatud „Lilleküla raudteeharude ning Tehnika ja Asula tänava vahelise maa-ala detailplaneering“ käesolevas detailplaneeringus planeeritud ala ulatuses kehtetuks.

II Joonised

- Joonis nr 1. Asukohaskeem
Joonis nr 2. Põhijoonis
Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan

TT skeem