

KÖITE SISUKORD

| | |
|---|-----------|
| I SELETUSKIRI | 3 |
| 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS | 3 |
| 2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID | 4 |
| 2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused | 4 |
| 2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid | 5 |
| 3 PLANEERINGUS KAVANDATU | 5 |
| 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus | 5 |
| 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .. | 5 |
| 3.2.1 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad | 6 |
| 3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted | 7 |
| 3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted | 7 |
| 3.4.1 Haljastus ja heakord | 7 |
| 3.4.2 Jäätmehoolduse põhimõtted | 8 |
| 3.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted | 8 |
| 3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted | 10 |
| 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED | 10 |
| 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon | 10 |
| 4.1.1 Veevarustus | 10 |
| 4.1.2 Kanalisatsioon | 11 |
| 4.2 Elektrivarustus | 12 |
| 4.3 Tänavavalgustus | 12 |
| 4.4 Sidevarustus | 13 |
| 4.5 Soojusvarustus | 14 |
| 4.6 Jahutusvarustus | 14 |
| 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED | 15 |
| 5.1 Kehtivad kitsendused | 15 |
| 5.2 Kavandatud kitsendused | 16 |
| 5.2.1 Avalik kasutus | 16 |
| 5.2.2 Servituudivajadused | 16 |
| 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS | 17 |
| 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded | 17 |
| 6.2 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks | 18 |

| | | |
|-------|--|----|
| 6.2.1 | Keskkonnaalased nõuded..... | 18 |
| 6.2.2 | Tuleohutusnõuded | 21 |
| 6.2.3 | Kuritegevuse riske vähendavad abinõud | 22 |
| 6.2.4 | Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...22 | |
| 6.2.5 | Nõuded vertikaalplaneerimiseks..... | 25 |

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE..... 25

| | | |
|-------|--|----|
| 7.1 | Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele | 25 |
| 7.2 | Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele | 26 |
| 7.3 | Vastavus Tallinna üldplaneeringule | 26 |
| 7.4 | Võrdlus teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ | 26 |
| 7.4.1 | Kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmine | 26 |
| 7.4.2 | Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele | 27 |
| 7.4.3 | Vastavus tuleohutusnõuetele..... | 27 |
| 7.4.4 | Atmosfääriõhu kaitse seadus ¹ ja keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ | 28 |
| 7.4.5 | Tallinna Linnavalikogu 18. mai 2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus | 28 |
| 7.4.6 | Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ | 28 |
| 7.4.7 | Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028..... | 29 |
| 7.4.8 | Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.“ | 29 |
| 7.4.9 | Muudatused võrreldes planeeringu eelmise koostaja lahendusega (osaühingu R-KONSULT töö nr 9/2016) | 29 |

II JOONISED

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

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas Sossimäe piirkonnas. Planeeritud maa-ala suurus on 0,27 ha.

Ala paikneb Tartu maanteed ületava viadukti (mis ühendab Järvevana teed ja Peterburi teed) ääres, kunagise tselluloosi- ja paberivabriku territooriumil. Alast veel lõuna poole paikneb Tallinn-Tapa raudtee. Raudteest lõuna poole jääb Järvevana tee. Planeeritud alast kirdes asub tankla. Põhja pool, Tartu mnt 80t krundil transpordimaal valmis 2022. aasta sõidutee koos kvartalit teenindavate tehnovõrkudega.

Viadukti pealesõidu tugisein paikneb planeeritud ala lõunapoolsest piirist ca 1,4-2,6 meetri kaugusel.

Tartu mnt 88 kinnistu aadress muudeti 2024. aastal pärast seda, kui kvartalit läbivale tänavale määrati Sossimäe tänava nimi. Uueks aadressiks sai Sossimäe tn 5.

Tartu mnt 88 krundi esialgne suurus oli 6087 m².



| | |
|---------------|---------------------------|
| Tartu mnt 88 | 2738 m ² |
| Tartu mnt 88b | 494 m ² |
| Tartu mnt 88a | 2855 m ² |
| Kokku: | 6087 m² |

Tartu mnt 88a ja 88b krundid moodustati Ülemiste liiklussõlme (Peterburi tee viadukti) rajamiseks. Tolleaegsele krundi omanikule lubas toonane Linnavalitsus, et järelejäävale Tartu mnt 88 krundi osale on võimalik läbi detailplaneeringu saada ehitusõigus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas". Teemaplaneeringu alusel asub krunt Sossi kõrghoonete piirkonnas, kus lubatud hoonestustihedus on kuni 4,2.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Planeeritud ala asub Tallinna linna ühes atraktiivsemas ning arenevamas piirkonnas ja jääb teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohasesse Sossi kõrghoonete piirkonda. Ala paikneb endise tselluloosi- ja paberivabriku territooriumil, territoorium erastamise käigus tükeldati ning kuulub erinevatele maaomanikele.

Piirkonna linnaehituslik dominant on tselluloositsehhist ümberehitatud Fahle maja.

Linna keskuse hoonestuse tihendamine on positiivne, sest nii vähenevad valglinnastumine ning sellest tulenevad negatiivsed mõjud linna liiklusele. Kesklinna tihendamine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringus määratud ja säästva arengu põhimõtetega.

Piirkonnas on väga hästi korraldatud ühissõidukite liiklus, ühissõidukitega on tagatud hea ühendus linna teiste piirkondadega. Liiklussõlme läheduse tõttu on hea pääs linnast väljuvatele maanteedele. Tallinna bussijaam paikneb umbes 0,7 km kaugusel.

Büroopindu kasutama hakkavate ettevõtete rahvusvaheliste suhete arendamiseks on oluline lennujaama ja raudteepeatuse lähedus. Ülemiste raudteejaama ehitatakse ümber Rail Balticu reisiridale.

TLPA koostas 2023-2025 aastal Sossimäe piirkonna visiooni, maaomanikega peetud kohtumistel jõuti järeldusele, et piirkonnas võiks kruntide tihedus olla vahemikus 3,0...3,3.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud on kantud ruumilise keskkonna analüüsi joonisele Lisa 9.2:

1. Masina tn, Tartu mnt ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering (DP000340) kehtestatud 28.06.1995 linnavolikogu otsusega nr 95 (osaliselt kehtetu);
2. Masina tn, Tartu mnt ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering (DP001990) kehtestatud 07.10.1999 linnavolikogu otsusega nr 231 (osaliselt kehtetu);
3. Sikupilli ärikeskuse detailplaneering (DP000320) kehtestatud 23.03.1995 linnavolikogu otsusega nr 30 (osaliselt kehtetu);
4. Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneering (DP021670)
kehtestatud 14.12.2022 linnavalitsuse korraldusega nr 1103.
Planeeringuga kavandati 14.korruselise büroohoone, krundi planeeritud hoonestustihedus on 4.1.
Arhitektuurivõistluse võitnud LUMIA OÜ koostatud projekti alusel väljastati 24.01.2025 büroohoone ehitamiseks ehitusluba nr 2512271/00367.
5. Tselluloosi kvartali detailplaneering (DP042910)
algatatud 30.11.2023 linnavolikogu otsusega nr 107
6. Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneering (DP040040)
algatatud 01.04.2015 linnavalitsuse korraldusega nr 493-k
7. Tartu mnt 84 kinnistu ja Tartu mnt 84d kinnistu detailplaneering (DP041610)
algatatud 14.12.2016 linnavalitsuse korraldusega nr 1864-k

8. Tartu mnt 84b kinnistu detailplaneering (DP038880)

kehtestatud 05.06.2019 linnavalitsuse korraldusega nr 768-k. Planeeringuga planeeriti 8. korruselise büroohoone.

Hoone on ehitamisel ehitusloa nr 2312271/05184 alusel. Tartu mnt 84b ehk Fahle Terrassid saab olema Eesti esimene puitkonstruktsioonidel A-klassi kõrghoone.

9. Tartu mnt 84f ja 80j kinnistute detailplaneering (DP046480) algatamisettepanek esitatud 07.11.2022

Raudtee, oluliste liiklusmagistraalide ja lennujaama lähedus mõjutab hoone otstarbe valikut. Krunt asub väga hästi juurdepääsetavas kohas linna ühe olulisema liiklussõlme vahetus läheduses, sobides väga hästi büroohoone ehitamiseks. Liiklussõlme lähedale elamu ei sobi.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kavandada piirkonda väärikas hoonestus ja korrastatud tänavaruum koos haljastusega.
- luua jalakäijatele turvalised liikumistingimused;
- avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks näha ette Sossimäe tänava äärde jalgrattaraja, kõnnitee ning kõrghaljastuse rajamine.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringuga on kavandatud Sossimäe tn 5 krundile kuni 11 maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega büroohoone. Parkimine on kavandatud maa-alustele korrustele. Hoone ümbrus on ette nähtud haljastada.

Avaliku ruumi kvaliteedi parandamiseks on ette nähtud Sossimäe tänava äärde jalgrattaraja, kõnnitee ning kõrghaljastuse rajamine. Lisaks on planeeritud Jüri-suunalise rattatee osa, mis jääb planeeritud alale.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Sossimäe tn 5 krunt on planeeritud jagada kaheks:

- Ärimaa sihtotstarbega krunt (Pos 1).
- Tänavaruumi laiendamiseks on kavandatud avalikult kasutatav transpordimaa krunt (Pos 2).

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Korrastatud tänavaseina tekkimiseks on Peterburi tee ääres määratud ehitusjoon Tartu mnt 86b krundile planeeritud hoone järgi.

Krundi kirdepoolsesse ja läänepoolsesse ossa on kavandatud maaga ühendatud haljasalad. Lähtuvalt haljasalade paiknemisest on määratud hoonestusala.

Maa-aluste korruste rajamise võimalikkuse selgitamiseks koostas IPT Projektijuhtimine OÜ 2020. a septembris geotehnilise ekspertiisi (Vt LISA nr 5.1) ja

2020. a septembris maa-aluste korruste ehitamise teostatavuse hinnangu OÜ EstKONSULT (Vt LISA nr 5.2.). Ekspertide hinnangutest lähtuvalt on detailplaneeringus määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. (vt seletuskirja punkt 6.2.1).

MTÜ Maailmaparandamise Aktivistide Algatusrühm koostas juunis 2023 Tartu mnt. 84b ja 84c vahelise tuulekoridori hinnangu kahe alternatiivse hoonestuse korral (vt LISA nr 5.4). Kokkuvõtte hinnagust: Tuleb tõdeda, et vaadeldava planeeringu järgne tuuleolukord on üks halvimaid võimalikke Eesti oludes: suhteliselt tugevate taustatuultega merelähedane ala ja kitsas, valdavatele ja üsna tugevatele lõunakaarte tuultele avatud tuuletunnel kõrgete hoonete vahel. Kaugemale läände ulatuva Tartu mnt. 88 hoone mõjul jääksid potentsiaalsed ohtlikud tuuleolukorrad ligi poole harvemaks, aga soovitatavatesse kriteeriumitesse (Blocken & Carmeliet, 2004) mahtumiseks tuleks rakendada täiendavaid planeerimismeetmeid, milleks võib olla veel enam läände ulatuv ja/või kõrgem hoone Tartu mnt. 84b ja 84c vahelisest läbipääsust lõunas, välistades *bar effect*´i ja pakkudes tõhusamat tuulevarju. Teiseks võimaluseks, mida saab rakendada ka eelnimetatuga koos, on laiema läbipääsu jätmine 84b ja 84c vahele. Laiemasse läbipääsu saaks istutada ka puid, mis kasvades nõrgendavad tuult veelgi. Teist võimalust käesoleva detailplaneeringu raames parendada ei saa, seega jääb üle vaid planeerida võimalikult pikalt läände ulatuv hoone.

Planeeritud maapealse hoonestusala kaugus viadukti tugiseinast 7,0...7,4m

Kuna tugisein paikneb Sossimäe tn 5 krundi lõunapoolsest piirist 1,4-2,6 meetri kaugusel, siis on hoonestusala kaugus krundi piirist varieeruv.

Tartu mnt 86b ja Sossimäe tn 5 kinnistute maa-alused korrused on ette nähtud ühendada.

Kuna piirdeaedu ei ole ette nähtud rajada, siis on päästetehnikaga võimalik sõita ümber hoone. Ja ka hooldada viadukti.

Korruselisus on lahendatud astmeliselt, et anda kavandatavale hoonele kõrguslik liigendatus. Hoone põhimaht on 11 korrust.

Jalgrattaruum on planeeritud 1.korrusele. Väiksemad rattaparklad on ette nähtud ka välisuste juurde ning keldrisse.

3.2.1 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad

| Pos 1 | Sossimäe tn 5 |
|---|--|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | ärimaa |
| Hoone suurim lubatud arv krundil: | 1 |
| Hoone suurim lubatud ehitisealne pindala: | 930 m ² (maapealne), 1575 m ² (maa-alune) |
| Hoone suurim lubatud kõrgus: | 39,0 m |
| Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus: | 76,9 m |
| Planeeritud maapealne brutopind: | 9000m ² |
| Planeeringuala hoonestustihedus: | 3,3 |

(arvutuse aluseks on Sossimäe tn 5 krundi esialgne suurus: 2739m².)

Kui arvutuse alguseks võtta Tartu mnt 88 krundi esialgne suurus 6087 m², siis on tiheduseks 1,5. Krundi ajalooga tutvu olemasoleva olukorra peatükist.)

Avaliku ala /haljastuse %: $\geq 34\%$

Hoone määratud kasutusotstarve on büroo, esimestel korrustel võivad olla kaubandus- ja teenindusasutused. Lubatud on ka teised kasutusotstarbed, mis sobituvad ärimaa sihtotstarbega. Raudtee, oluliste liiklusalade ja lennujaama lähedus mõjutab hoone otstarbe valikut. Krunt asub väga hästi juurdepääsetavas kohas linna ühe olulisema liiklussõlme vahetus läheduses, sobides väga hästi büroohoone ehitamiseks.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt moodustatakse Sossimäe tänava tänavaruumi laiendamiseks – rattatee ja tänavahaljastuse rajamiseks. Krunt määratakse avalikku kasutusse.

3.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi on ettenähtud immutada osaliselt pinnasesse.

Kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus peab võimaldama hoida ära ühiskanalisatsioonist (lubatud paisutustase: lähima tänavapinna kõrgus +0,1m) ja sademeveest tulenevat võimalikku uputust hoones.

3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.4.1 Haljastus ja heakord

Planeeritud alal puudub haljastus. Planeeringus on kavandatud sõidutee äärde puuderivi. Krundi läänepoolsesse ja kirdepoolsesse nurka on kavandatud kompaktsed haljasalad. Läänepoolse haljasala kavandamisel kaaluda Härjapea jõe kanali kasutamist maastikukujunduses.

Hoone ja viadukti vahele jääb umbes 7 meetri laiune haljasriba, mis koosneb kahest osast:

- 1 maa-aluse hooneosa peale on planeeritud varjutaluvate taimede (nt hostad, sõnajalad) istutamine ala. Vajadusel saavad üle taimede sõita päästeautod.
- 2 5 m laiune tugevdatud pinnasel haljasala/hooldusala viaduktile ligipääsu vajavatele teenindussõidukitele. Tõsisemat viadukti kapremonti tehakse 20-30 aasta tagant ja selleks pole mõistlik eraldi asfaltteed rajada. Hooldusala laius on planeeritud jätkuvana sama lai kui on ette nähtud naaberkrundile Tartu mnt 86b ehitusloaga (24.01.2025 väljastatud büroohoone ehitamiseks ehitusluba nr 2512271/00367).
3 meetri laiusest alast osa jääb Sossimäe tn 5 krundile, osa munitsipaalomandis olevale Tartu mnt 88b krundile ning osa munitsipaalomandis olevale Tartu mnt 88a krundile. Haljastuse taastab kinnistu omanik.

Maa-aluse korruse pealne pind on planeeritud ümbritseva maapinnaga samas tasapinnas oleva pinnana.

Viadukti betoonseina varjamiseks on planeeritud ronitaimede rajamine.

Rajatav haljastus ja väliruum peab olema kvaliteetne. Täpsem haljastuse lahendus antakse hoone ehitusprojekti koosseisus koostatavas haljastusprojekti.

Vt tingimusi ehitusprojektide koostamiseks seletuskirja punktist 6.2.1.

3.4.2 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Jäätmete liigiti kogumise ruumid on ette nähtud hoonesse. Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise võimalik asukoht on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel, täpne asukoht täpsustakse ehitusprojekti. Vt tingimusi ehitusprojekti koostamiseks seletuskirja punktist 6.2.1.

3.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala paikneb kesklinnas oluliste magistraaltänavate – Tartu maantee ja Ülemiste ristmiku (Peterburi maanteed Järvevana teega ühendav viadukt) vahetus läheduses.

Juurdepäas planeeritud maa-alale on ette nähtud Tartu maanteelt läbi Tartu mnt 80t kinnistu (Sossimäe tänava), kasutusluba nr 2312371/02523, 23.05.2023. Tartu mnt 80t krunt on eraomandis. Tartu mnt 88 (Sossimäe tn 5) kinnistu igakordse omaniku kasuks on seatud tähtajatu teeservituut vastavalt 16.12.2019 sõlmitud lepingule.

Tallinna tänavatüüpide liigituse alusel liigitub Sossimäe tänav tänavatüübilt piirkondlikuks kohaks. Piirkondlik koht on suurepärase ruumilise kvaliteediga jalakäijasõbralik keskkond, mis on ühistranspordivõrguga hästi ühendatud.

Piirkonnas on väga hästi korraldatud ühissõidukite liiklus. Lähimad peatused paiknevad Tartu maanteel, Peterburi teel ja Järvevana teel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

| Pos nr | Ehitise otstarve | Norm. arvutus | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
|------------------------------------|----------------------|---------------|---------------------------------|---|
| 1 | Planeeritud ärihoone | 9000:125 | 72 | 72 |
| Planeeritud maa-alal kokku: | | | 72 | 72 |

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt „Tallinna parkimisenormatiiv“ (kehtiv alates 26.07.2025). Planeeritud ala paikneb vastavalt parkimistsoonide skeemile **oranžis** tsoonis, kus $sb/200-sb/100$, st parkimiskohtade arv jääb jääma vahemikku **9000/200=45 kohta kuni 9000/100=90 parkimiskohta.**

Arvestades hea ühistranspordi kättesaadavuse argumendiga on eeldatav maksimaalne parkimiskohtade arv $9000/125=72$ parkimiskohta.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoone maa-alustele korrustele.

Ehitusprojekti staadiumis valida järgmiste variantide vahel:

Variant 1:

Juurdepäas maa-alustele korrustele on planeeritud läbi Tartu mnt 86b maa-aluste korruste. Planeeringutega (käesolevaga ja Tartu mnt 86b kinnistu detailplaneeringuga) on antud võimalus ühendada Tartu mnt 86b kinnistule kavandatud hoone ja Sossimäe tn 5 kinnistule kavandatav hoone maa-aluste korruste kaudu. Tartu mnt 86b hoonele on planeeringuga ette nähtud pandus, juurde pääseks Tartu mnt 86b kinnistule ehitatava panduse kaudu, kui sõlmida vastavad servituudid. Vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad võib kuni 250 parkimiskohaga parklas või parkimishoones olla ainult üks sisse-väljasõit (Tartu mnt 86b krundile planeeriti 92 parkimiskohta. Seega oleks siis kokku kahe krundi peale kokku on eeldatavalt 164 parkimiskohta).

Variant 2:

Juurdepäas maa-alustele korrustele lahendatakse omal kinnistul panduse või autoliftiga.

Planeeringuga on kavandatud Sossimäe tn 5 ja Tartu mnt 86b kinnistutele vastastikused juurdepääsu servituudivajadused – nii ühisele kavandatavale maa-aluse parklale juurdepääsuks, parkla läbimiseks, kui ka maa-pealse läbipääsu tagamiseks. Alade täpsed asukohad määratakse projekteerimisel.

Tänava äärde on kavandatud paar lühiajalist peatumiskohta.

Peaukse ette on ette nähtud mõned jalgrataste parkimiskohad. Rattaparkla koos pesemise ja riietumise võimalusega projekteerida hoonesse.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt Tallinna jalgrattastrateegiale 2018-2028:

| Pos nr | Ehitise otstarve | | Arvutus | Soovituslik parkimiskohtade arv |
|--------|------------------|--|----------|---------------------------------|
| 1 | Ärihoone | | 9000:100 | 90 |

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ Elektriauto laadimistaristu, peab sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldama juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga.
- määrata parkimiskohtade arv vastavalt projekti koostamise ajal kehtivale parkimisnormatiivile.
- Avaliku kasutusega kõnnitee peab olema kogu laiuses ilma (postid, pingid, trepid jne) takistusteta läbitav, sh konsoolse hooneosa alla jääval osal. Hoonesse pääsudel tuleb lisaks ette näha hajumisala. Valgustada avalikult kasutatavad alad nõuetekohaselt. Kõnniteede kohale ulatuvad konsoolseid hooneosad peavad paiknema maapinnast vähemalt 4,5m kõrgusel.
- Jalgrataste parkimis- ja hoiukohtade projekteerimisel juhendada „Tallinna rattastrateegiast 2018-2027“ ja „Rattaparkimiskohtade rajamise juhendist“ .

3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Sossimäe tänava äärde on kavandatud rattatee, kõnnitee ja haljastus. Krundi kirdepoolsele alale on kavandatud Jüri-suunaline rattatee.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb lähtuda EHS § 70 lg 6 toodud põhimõttest, et kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahendite nõuded, tingimused ning kord;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030;

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 09.07.2025 tehnilistele tingimustele nr PR/2532669-1 ja tehnilistele nõuetele (<https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>).

4.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Sossimäe tänaval paikneb de250 ühisveetoru. Välja on ehitatud ka veeühendus planeeritud kinnistu suunas (kaks veetoru 2x de110). Piirkonnas on normaalolukorras vabarõhk 260 kPa.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Arvutuslik vooluhulk $q=2,3$ l/s; $q=26,0$ m³/d

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Planeeritud kinnistule võetakse veeühendus olemasolevast veetorudest de200 pikendades veetorusid vajalikus mahus kinnistu piirini.

Liitumispunktiks ühisveevarustusega on planeeritud sulgarmatuur, mis paikneb kuni 1 m kaugusel kinnistu piirist.

Tuletõrjerveevarustus

Hoone veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 30 l/s.

Väline tulekustutusvesi võetakse Sossimäe tänava olemasolevatest veevõtukohtadest.

Planeeritud kinnistute välis- ning sisetulekustutusvee vajadus täpsustub ja lahendatakse ehitusprojektis. Vajalik tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat tulekustutuseks vajalikku vooluhulka 50 l/s lahendatakse hoonesiseste paakidega.

4.1.2 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena. Sossimäe tänaval paikneb De315 reovee ühiskanalisatsioonitoru ja De315 sademevee ühiskanalisatsioonitoru.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reovesi juhitakse Sossimäe tänavale De315 reovee kanalisatsioonitorusse. Olemasolevas Sossimäe tn reoveekaevus on välja ehitatud toru ots de200 kinnistu suunal. Reovee kanalisatsioonitoru pikendatakse vajalikus mahus ja planeeritud liitumispunkt (vaatluskaev) ühiskanalisatsiooniga planeeritakse tänavale kuni 1 m kinnistu piirist väljaspoole.

Arvutuslik vooluhulk $q=4,6$ l/s; $q=26,0$ m³/d

Reovee arvutusaravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

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

Krundisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ettenähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades looduslähedasi sademevee kogumise ja puhverdamise süsteeme, näiteks uued haljasalad, kuhu ei ole kavandatud maa-aluseid korruseid, rohekatused, sademevee kogumine ja kasutamine kohapeal, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenrad, immutusosalad jne. Täpsemad lahendused selguvad ehitusprojekti koostamise käigus.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (Lisa 1 „Saasteainete piirväärtused ja reovee puhastusastmed“).

Kinnistu sademeveekanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev Sossimäe tn de315 sademevee kanalisatsioonitoru.

Planeeritud liitumispunkt (vaatluskaev) sademevee ühiskanalisatsiooniga planeeritakse tänavale kuni 1 m kinnistu piirist väljaspoole.

Planeeritavalt kinnistult sademeveekanalisatsiooni juhitud maksimaalne lubatud vooluhulk on $q=10$ l/s. Kinnistule paigaldatakse sademevee regulaatorkaev maksimaalse vooluhulgaga 10 l/s enne sademevee juhtimist liitumiskaevu.

Sademevee arvutamisel on kasutatud korduvusperioodi 5 a. 5 min, arvutuslik intensiivsus 377,1 l/s /ha.

Arvutuslik sademevee vooluhulk krundilt on $q=47,3$ l/s

Krundi sademevee vooluhulkade bilanss:

Arvutuslik sademevee vooluhulk katuselt $q=28,8$ /s

Arvutuslik sademevee vooluhulk asfaltpinnalt+ kivi parkett $q=11,8$ /s

Arvutuslik sademevee vooluhulk katushaljastuselt+ muru $q=6,7/s$

Krundi käideldav sademevee vooluhulk $q=37,3 l/s$, vajalik akumulatsioon maht on $14m^3$.

Krundisisene sademeveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru De110 PN10- 9 m

Reoveekanaliseerimine

PVC või PP plasttoru De200 SN8- 7 m

Sademevee kanalisatsioon

PP või PE plasttorud De160 SN8 7 m

4.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 03.07.2025 välja antud tehnilised tingimused nr 499884.

Planeeritud objekti 0.4 kV elektritoide on ettenähtud olemasoleva trafoalajaama nr 12304 baasil.

Madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Objekti elektrivarustuseks kinnistu piirile on ette nähtud 0.4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti jooniste koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

4.3 Tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on TLT AS tehnilised tingimused nr 57/17.10.2025.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Projekteeritud valgustite toide on ette nähtud olemasoleva lülitusseadme LJS904 fiidri F5 baasil.

Kõik valgustid (va. ÜKR valgustid ja ristmikud) peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.

Valgusallikad peavad olema läbinud fotobioloogilise ohutuse testi ja vastama Eesti standardi EVS 62471 nõuetele.

Tänavavalgustuse ehitamise vajadus liinimeetrina:

Sossimäe tn

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus ca 130 m

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel juhindudes energiasäästu ja valgusreostuse vältimise põhimõtetest.

4.4 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS poolt 11.07.2025 välja antud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39752138.

Hoonestusala sidevarustus on ettenähtud lähtuvana sidekaevust JUH-8.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100mm läbimõõduga, planeeritud kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

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

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrguvaldaja poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.5 Soojusvarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna Kaugkütte piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kuulub planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

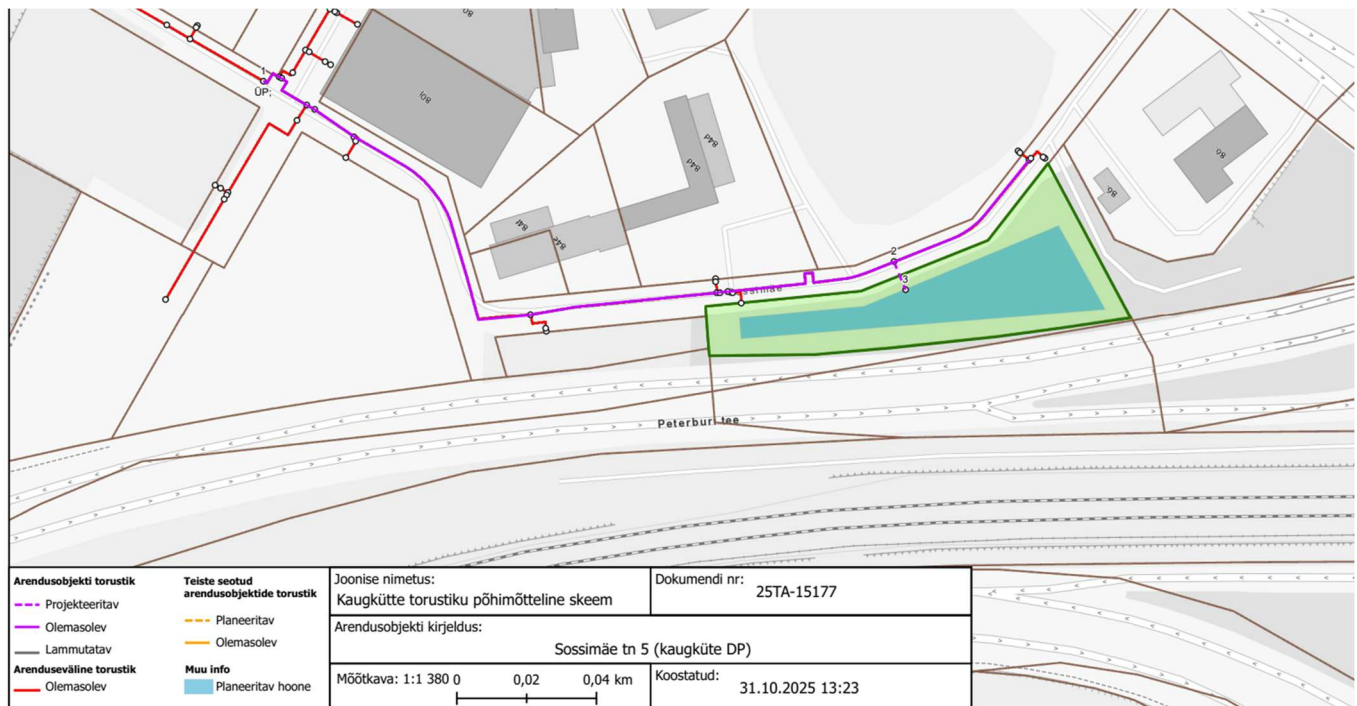
Soojusvarustuse lahenduse alus on ASi Utilitas Tallinn 4.07.2025 tehnilised tingimused nr 25TT-12070. Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga: planeeritav hargnemissõlm olemasoleval DN200 soojusmagistraalil, mis asub Sossimäe tänaval (Tartu mnt 80t).

Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate omanikega.

Olemasolev hargnemine hoonele on ettenähtud likvideerida. Uus hargnemine kavandatakse vastavalt planeeritud hoone paiknemisele. Ühendatav soojuskoormus on 1 MW.

Kuna Tartu mnt 80t kinnistule ehitatud soojustorustik (skeemil lillaga) ei ole üle antud kaugküttevõrgu ettevõttele on kinnistu liitumispunkt skeemil märgitud punkt 1 ÜP juures:



Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustatakse hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojektis.

4.6 Jahutusvarustus

Planeeritud hoonete jahutust on võimalik lahendada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus ja ka kaugjahutuse baasil.

Jahutuslahendus peab võimaldama tagada hoone energiatõhususe miinimumnõuete täitmise. Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

Kaugjahutuse lahenduse alus on ASi Utilitas Tallinn 14.07.2025 tehnilised tingimused nr 25TT-12151.

Perspektiivselt on võimalik lahendada jahutus Kesklinna kaugjahutusvõrgu baasil, Tartu maanteelt Sossimäe tänavasse (Tartu mnt 80t) planeeritud haru kaudu. Jahutustorustiku rajamise võimalikkus selgitada välja eraldi projektiga.

Perspektiivne liitumispunkt kaugjahutuse võrguga asub krundil pos 2.

Ühendatav jahutuskooormus kokku on 1 MW.

Perspektiivse torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

Olemasolev jahutustorustik piirkonnas hetkel puudub. Põhivõrgu ehitus on Tartu maanteele planeeritud aastal 2029. Kuni kaugjahutuse põhivõrgu väljaehitamiseni saab vastava kokkuleppe alusel AS Utilitas Tallinna Soojus klienti jahutusenergiaga varustada hoonesse paigaldatud soojuspumba abil. Sel juhul ette näha soojuspumba ja jahutussalvesti jaoks ruum või ruumid kogupindalaga ca 25 m² ja elektritoide ca 300 kW. Soojuspumba asukoha valikul lähtuda hilisema seadmete demontaaži vajadusest. Jahutussõlm ehitada täielikult välja ja soojuspump ühendada jahutussõlme primaarpoolele.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Kinnistu kitsendused:

Vastavalt Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „Tallinna riskianalüüsi 2016“:

- Paneeritud ala jääb AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao (Järvevana tee 3) ohualale.
- Kloori vabanemine veepuhastusjaama kloorilaost on liigitatud väga väikese (harvemini kui üks kord 50 aasta jooksul) tõenäosusega ja katastroofiliste tagajärgedega õnnetuseks. Kloorimahutite purunemise tagajärjeks on mürgise klooripilve eraldumine.
- Kloori vabanemise võib põhjustada tehniliste süsteemide avarii, tulekahju kloorilaos, terroriakt, inimlik eksimus. Võimalikud tagajärjed: kogu tegevuse seiskumine veepuhastusjaama territooriumil, elektroonikaseadmete rikked, oht inimestele, jaama töö seiskumine teatud ajaks, võimalikud veevarustuse häired, keskkonnareostus. AKTSIASELTS TALLINNA VESI on paigutanud kloorilattu andurid ning kaitsesüsteemid lekke avastamiseks ning likvideerimiseks.
- Paneeritud ala jääb Statoil Fuel & Retail Eesti ASi Sikupilli tankla ohualale (R = 100 m).
- Planeeritud ala jääb Tallinna-Tapa raudtee ohualale.
- Väike läänepoolne osa planeeritud alast jääb riigikaitse objekti piiranguvööndisse.

Kinnistusraamatu andmetel on kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

5.2 Kavandatud kitsendused

5.2.1 Avalik kasutus

Pos 1 (Sossimäe tn 5):

- Krunti läbib avalikuks kasutamiseks määratud kõnni- ja rattateed pindalaga ca 348m² (täpsustub eh. projektis). Avaliku kasutamise tagamiseks seatakse Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus. Hoolduse ja remondikohustus jääb Tallinna linna kanda.
- Juurdepääsu servituudi vajadus viadukti hooldustehnikale Tallinna linna kasuks koridori laiuslega 5m. Hoolduse ja remondikohustus jääb krundi omaniku kanda. Avaliku kasutamise tagamiseks seatakse Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus.
- Tallinna linnale jääb viadukti avarii-, hooldus- või remonttööde tegemiseks juurdepääsu õigus läbi krundi. Ei vaja eraldi tee ehitamist, juurdepääs hakkab toimuma tugevdatud alusel rajatava haljastuse kaudu. Tõsisemat kapremonti tehakse 20-30 aasta tagant ja selleks pole mõtet eraldi kõvakattega hooldusteed rajada. Koridori laius kuni 3,6m (Hooldusala kogulaius 5,0m, millest 1,4m jääb Tallinna linnale kuuluvale Tartu mnt 88b krundile.) Hoolduse ja remondikohustus jääb krundi omaniku kanda ja haljastuse taastab peale viadukti remonttööd krundi omanik. Avaliku kasutamise tagamiseks seatakse Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus.

Pos 2:

- Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks. Maaomanik võõrandab krundi tasuta linnale. Krundile rajatakse avalikult kasutatav rattatee, paar lühiajalist parkimiskohta ja kõrghaljastus.

5.2.2 Servituudivajadused

Planeeringuga on kavandatud Sossimäe tn 5 ja Tartu mnt 86b kinnistutele vastastikused juurdepääsu servituudivajadused – nii ühisele kavandatavale maa-aluse parklale juurdepääsuks, parkla läbimiseks, kui ka maa-pealse läbipääsu tagamiseks. Alade täpsed asukohad määratakse projekteerimisel.

Pos 1 (Sossimäe tn 5):

- Planeeritud elektrikaablitele võrgu valdaja kasuks 2 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud elektrikilpidele võrgu valdaja kasuks 2 m kaitsevööndi ulatuses.

Pos 2:

- Perpektiivsele kaugjahutustorustikule võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Planeeritud kaugküttetorustikule võrgu valdaja kasuks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorudele võrgu valdaja kasuks 2-2,5 m toru telgedest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsioonile võrgu valdaja kasuks 1 m välisseinast mõlemale poole.

Väljaspool detailplaneeringu maa-ala:

- Tartu mnt 86 ja Tartu mnt 86b kinnistutele planeeritud elektri kaablitele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Tartu mnt 80t kinnistule planeeritud perspektiivsele kaugjahutustorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Planeeringuga on kavandatud Sossimäe tn 5 ja Tartu mnt 86b kinnistutele vastastikused juurdepääsu servituudivajadused – nii ühisele kavandatavale maa-aluse parklale juurdepääsuks, parkla läbimiseks, kui ka maa-pealse läbipääsu tagamiseks. Alade täpsed asukohad määratakse projekteerimisel.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Kavandatud hoone parima arhitektuurse lahenduse väljaselgitamiseks korraldada arhitektuurikonkurss.
- Hoiduda suurtest peegeldavatest või läbipaistvatest vertikaalsetest klaaspindadest, et vältida lindude kokkupõrkeid hoonega.
- Madalama hooneosa katus haljastada vähemalt 50% ulatuses, kuna tegemist on hoone nõ viienda fassaadiga. See on kõrgematelt korrustelt vaadeldav ja ka kasutatav katusaiana.
- Hoone peab olema liigendatud, et erinevatele korrustele tekiksid avarad terrassid. Liigendada fassaadid (arhitektuursete võtetega või viimistlusega).
- Esimesele korrusele tuleb projekteerida eraldi sissepääsudega teenindus- ja äripinnad. Esimese korruse fassaad tuleb liigendada arhitektuursete detailidega.
- Avaliku kasutusega kõnnitee peab olema kogu laiuses ilma (postid, pingid, trepid jne) takistusteta läbitav, sh konsoolse hooneosa alla jääval osal. Hoonesse pääsudel tuleb lisaks ette näha hajumisala. Kõnniteede kohale ulatuvad konsoolised hooneosad peavad paiknema maapinnast vähemalt 4,5m kõrgusel.
- Välisviimistluse nõuded: projekteerida mitte-imateerivaist materjalidest.
- Piirdeid ei ole kruntidele ette nähtud.
- Lubatud maksimaalset kõrgust ei tohi ületada hoone katusele projekteeritavate tehniliste seadmete ja arhitektuursete elementide osas.
- Maa-aluse parkla katuse kandevõime ja haljastuse projekteerimisel arvestada viadukti hooldusmasinate koormusega. Maa-aluse katuse peale rajatav

tugevdatud pinnasel haljasala peab olema ümbritseva maapinnaga samas tasapinnas.

6.2 Muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Rasketehnikale tuleb hooldusalal tagada ühtlane kandevõime.
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv vastavalt hoone kasutusotstarvete jaotusele ja osakaalule.
- Hoonesse ei tohi kavandada külaliskortereid.
- Ehitajad ja järelevalve teostaja peavad tagama, et ehitustegevus ei mõjutaks negatiivselt naabruses asuvate hoonete ja rajatiste seisukorda.
- Projekteerimisel arvestada kliimamuutustega kaasnevate riskidega ja kliimanetraalse Tallinna kavas toodud eesmärkidega.

Katustele ja fassaadidele paigaldatavate päikesepaneelide puhul tagada nende visuaalne sobivus linnaruumi. Päikesepaneelide paigaldamisel juhendada Tallinna linnas välja töötatud juhendist

(https://www.tallinn.ee/et/ehitus/paikesepaneelid?fbclid=IwAR1tK_Avfuaot4zjxXil_aVtkqoGVnOVRzyXy-HJLqtnyWhRuyT_ZJhMUQmw).

- Tehnoseadmed kavandada hoone mahtu.
- Kui hoone suletud netopind ületab 1200 m² tuleb hoonesse kavandada varjend. Projekteerimisel arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitisealust pindala. Varjendeid saab tavaolukorras kasutada muul otstarbel, nt panipaiga, rattaruumi, majapidamisruumi, parklana vms.

6.2.1 Keskkonnavalased nõuded

Haljastus:

- Koostada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt, projekteerimistöösse kaasata volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.
- Rajatav haljastus ja väliruum peab olema kvaliteetne.
- Kinnistu lääneosast kulgeb läbi ajalooline Härjapea jõe kanal (geoalusel märgitud tunnelina). Kinnistuga põhja pool külgneva tänava rekonstrueerimisel saadud andmete järgi on kanal vahetult praeguse maapinna all, selle seinad on paekivist ja peal katteks betoonplaadid (selline oli situatsioon vähemalt Tartu mnt 84d kinnistule jääva kanali osa puhul). Kuna kanal on vahetult maapinna all, siis võib kaaluda ka selle ära kasutamist haljasala maastikukujunduses (nt ühise kontseptsioonina Tartu mnt 84d kinnistuga). Täiendavad andmed kanali kohta vajadusel: Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna arheoloog.
- Hoone ja viadukti vahele jääb umbes 7 meetri laiune haljasriba, kuhu projekteerida maa-aluse hooneosa peale varjutaluvate taimede (nt hostad, sõnajalad) istutamine. Vajadusel tohivad üle nende taimede sõita päästeautod ja viaduktile ligipääsu vajavad teenindussõidukid. Tõsisemat viadukti kapremonti tehakse 20-30 aasta tagant ja selleks pole mõistlik eraldi hooldusteed rajada. Haljastuse taastab kinnistu omanik.
- Viadukti betoonseina varjamiseks ette näha ronitaimede rajamine.

Müra:

- Enne projekteerimist viia läbi liikluse müra (sh lennuliiklus) mõõtmised, et määrata piisavad müra leevendavad meetmed siseruumides. Projekteerimisel juhendada standarditest EVS 842:2003 ja EVS-EN ISO 717-1:2021, tagamaks ehituslike võtetega müra normväärtuste täitmine siseruumides.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutuseleelamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Tagada hoones müra vastavus kehtestatud normtasemetele. Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Planeeritud alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete projekteerimisel lähtuda Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid."
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit vastavalt Eesti standardile EVS-EN ISO 717-1:2013.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusseadmed aknakonstruktsioonis või värskõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ toodud piirväärtuseid.

Valgusnõuded:

- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Naaberhoonetes asuvates eluruumides peab olema tagatud vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi kohane piisav insolatsiooni kestus. Naaberhoonete eluruumides ei tohi insolatsiooni kestus väheneda üle 50% olemasolevast insolatsiooni kestusest. Esitada ehitusprojekti koosseisus vastavad insolatsiooni kestuse analüüsid. Analüüsi koostamisel juhendada Majandus- ja

Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist.

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

Radoon:

- Ehitusprojekti koostamisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

Maa-aluste korruste rajamisega seotud, hüdrogeoloogilistest tingimustest tulenevad nõuded:

- Hoida kuivana maa-aluste korruste ehitussüvend, kuna see on kavandatud rajada viadukti pealesõidupandusele väga lähedale. Uhtumise vältimiseks tuleb tõkestada veevool liivast kas veetiheda seina rajamisega (vaiasein) või liiva veejuhtivuse vähendamisega. Rajatav tõkkesein peab kindlasti ulatuma lubjakivisse, et vältida liiva liikumist lubjakivi murenenud osa lõhedesse. Elementidest koosneva sulundseina kasutamine tõkkeseinana on problemaatiline, kuna seda ei ole võimalik süvitada tihedalt lubjakivisse, samuti võib lubjakivi pind olla muutlik. Juhul, kui sein ei sulge liiva täielikult hakkab vesi liikuma sulundi alt ning kannab suure kiiruse juures kaas ka liiva. Liiva filtratsioonimooduli vähendamiseks võib kihti injekteerida tsementeerivaid lisaaineid, et vähendada kihi veejuhtivust ning kiht stabiliseerida. Töödelda tuleb ka lubjakivi ülemist, murenenud osa. Veetõke ja injekteerimine tuleb teha enne süvendi jõudmist veeküllastunud pinnasesse.
- Lubjakivi veekihis tekib umbes 8 m veelandus. Arvestades lubjakivi lõhelisust ja Ülemiste järve, kui püsiva toiteala lähedust, võib süvendi kuivaks hoidmiseks väljapumbatav veekogus olla väga suur. Selle tõttu tuleks eelnevalt selgitada, kuhu väljapumbatud vesi vajadusel juhtida. Veekoguste prognoosimiseks andmed puuduvad, samuti puudub võrreldav kogemus.
- Kaeviku tegemine viaduktile pealesõidu rambi vahetus läheduses on tehniliselt teostatav, kuid selleks on vaja koostada asjakohane ehitusprojekt. Soovitav minimaalne puhaskaugus kaeviku seina ja tugiseina vahel on 1 m. Kaeviku ehitusprojekti peab esitama viaduktile pealesõidu tugiseinte projekti koostajale läbivaatamiseks ja heakskiidu saamiseks (Osaühingule EstKONSULT).

Pinnasereostus:

- Ehitusprojekti staadiumis tuleb alal teostada reostusuuring ning määrata analüüsidega pinnasest (vajadusel põhjaveest) reostuse maht ja ulatus. Vastavalt reostusuuringu tulemustele tuleb tellida vastavat pädevust omava ettevõtte käest saneerimiskava ja/või -projekt keskkonnareostuse likvideerimiseks. Maa-ala esinev keskkonnareostus tuleb likvideerida enne hoonestamist kogu maa-alal.
- Ehitustööde käigus reostuse tuvastamisel tuleb vastaval alal tööd peatada, juba väljakaevatud saastunud pinnas eraldi ladustada, teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit ja Tallinna Strategiakeskust

Jäätmehooldus:

- Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 4 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukohta projekteerimisel arvestada, et lähitulevikus võib hoone segaolmejäätmete, biojäätmete ja paber-kartong mahutitele lisanduda

ka teisi mahuteid (nt plast-metallpakend, klaaspakend vm). Jäätmemahutite asukoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 21 ja lisa 3 nõuetele. Jäätmemahutite asukohad peab olema sõiduteega samal tasapinnal. Jäätmemahutite juurde viiv sõidutee peab kandma jäätmeveoki massi 26 tonni. Süvamahutina mitte planeerida klaaspakendimahutit. Tagatud peab olema vähemalt 5 erineva jäätmeliigi jaoks mahutid. Tuleb tagada mahutite teenindamiseks vajalikud tingimused (elektriliinid, puud, vahetu peatumiskoht veokile jm).

- Ehitamisel ja lammutamisel tekkivad jäätmed koguda liigiti vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses). Projektis tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).
- Batoon, asfalt ning muud ehitusjäätmed sh pakend, elektrikaablite jäägid tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt www.tallinn.ee/ehitusjaatmed. Asbesttorude ja -isolatsiooni purustamine, lõikamine ja taaskasutamine ei ole lubatud. Asbesti sisaldavad isolatsioonimaterjalid koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle ladestamiseks prügila operaatorile. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine>) või üle anda Vao ja Harku karjäärade heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine. Lisainformatsioon on veebilehel www.tallinn.ee/ehitusjaatmed.
- Kõik vanad torud ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jäätmete jätmine maa alla pole lubatud.
- Pinnasetööde teostamisel tuleb jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikku lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, leitakse kemikaale, maa-alune mahuti vms, palume teavitada sellest koheselt Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Reostuse likvideerimine kogu kinnistu ulatuses.
- Tööde teostamise ajal on ehitaja kohustus tagada jäätmeveoki ligipääs jäätmemahutitele. Informatsioon takistatud ligipääsu, teetööde ja tänavate sulgemise kohta tuleb saata e-postile operatiivinfo@tjt.ee. (Antud e-postile muud infot saata ei tohi.)
- Kasutusloa faasis esitada jäätmete üleandmist tõendav dokumentatsioon (kviitung, arve vms).

6.2.2 Tuleohutusnõuded

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

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP1 tuleohutusklassile vastavana. Tuleb tagada tuleohutusnõuded vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele määrustele.
- Projekteerimisel arvestada EVS 812-6+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“ Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega arvestades EVS 812-7 toodud nõudeid.
- Kui projekteeritav hoone on Eesti standardi EVS 812 „Ehitiste tuleohutus, osa 8:Kõrghoonete tuleohutus“ määratluse järgi kõrghoone tunnustega (kõrgus üle 28 m või hoone kõrgeima korruse põranda kõrgus on maapinnast üle 24 m (v.a juhud, kui ülemisel korrusel on ainult tehnilised ruumid), tuleb tuleohutuse tagamiseks järgida standardis määratud tuleohutusnõudeid.
- Päästemeeskonnale peab olema tagatud pääsemine päästetehnikaga hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Kui mõnest küljest ei ole võimalik vahetut juurdepääsu tagada tuleb ehitised projekteerida vähemalt kahe evakuaatsioonitee ja-väljapääsuga. Alternatiivse lahendusena on võimalik varuteede rajamine: näiteks redelid koos vahetasapindadega või luugid ja trepid rõdude vahel. Täpsem lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamise käigus arvestades hoone arhitektuuri ja hetkel kehtivaid nõudeid.
- Päästemeeskonna juurdepääsuteed peavad olema selgelt ja nõuetele vastavalt tähistatud, sh peab olema märgitud tee kandevõime.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissepääsude riski.
- Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.
- Valgustada hoonete välised alad.
- Hoonesse näha ette turvasüsteemid.

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

Tänavavalgustuse ja muud postid ei tohi paikneda kergliiklejate liikumisruumis. Valgustada avalikult kasutatavad alad nõuetekohaselt.

Katustele ja fassaadidele paigaldatavate päikesepaneelide puhul tagada nende visuaalne sobivus linnaruumi.

Tehnoseadmete projekteerimisel lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Kruntide väline üvk torustike ehitamine sh sademevee kanalisatsioon toimub vee-ettevõttega sõlmitava liitumislepingu ja tehniliste tingimuste kohaselt.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. Olemasolevad kasutusest kõrvale jäävad torustikud tuleb likvideerida.
- Täpsustada majandus-joogivee ja sisetulekustutusvee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud ja arv (kas piisab ühest või on vaja kahte. Selgitada välja teise ühenduse likvideerimise vajadus). Töötada välja krundisisene veevarustuse välisvõrgu lahendus.
- Täpsustada välistulekustutusvee ning sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat vooluhulka, tuleb tagada krundisiseste mahutite baasil.
- Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja). Välja töötada krundisisene reoveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldaja tehnilised tingimused.
- Kaugjahutustorustiku asukohaline lahendus kuulub täpsustamisele järgnevate projekteerimisstaadiumite käigus.

Sademevee kanalisatsioon

- Ehitusprojektides täpsustada sademeveelahendus ning valida konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus, et tänavatorusse minev vooluhulk ei ületaks 10 L/s.
- Planeeringualal sadevee käitlemisel **kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme** näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne. Eelistatud on kinnistupõhine käitlus sobivate keskkonnatingimuste olemasolul.
- Pinnasesse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").
- Kinnistu täpne sademevee lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis võttes aluseks geoloogiline uuring pinnase filtratsiooniomadus ja põhjavee tase) ning AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused. Ehitusprojektis täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise, ühtlustamise, taaskasutamise, looduslähedase käitlemise ja puhastamise lahendus. Vajadusel lahendatakse kinnistult piiratud sademevee ärajuhtimisega (vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele), vastavalt antud hetkeks piirkonnas välja kujunenud olukorrale.
- Parkimiskorruste reostusohklik sademevesi puhastada enne ühisvõrku suunamist lokaalses puhastusseadmes (liiva-õlipüüduris).
- Asfaltkattega pindadelt ja katuselt kogutav sademevesi immutada maksimaalses ulatuses pinnasesse.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised esitada täiendavalt kooskõlastamiseks.

Tänavavalgustus:

- Põhi- või tööprojekt jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Sidevarustus:

- Telia Eesti AS sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>
- Osaliselt kuulub piirkonna sidekanalisatsioon kolmandale isikule. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis ja vajadusel kasutatakse õhu kaudu levivaid võrke.

Soojusvarustus:

- Ühenduskoht ja liitumispunkt AS-le Utilitas Tallinna Soojus kuuluva kaugküttevõrguga on Tartu mnt 80t transpordimaal paiknevast olemasolevast maa-alusest eelisoleeritud DN200 harumagistraalist (vt Põhimõtteliselt skeemilt Punkt ÜP).
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja pikkused.
- Projekteerimise staadiumis näha ette kinnistul asuva olemasoleva/asendatava soojustorustiku kaitsemeetmed, et oleks tagatud torustiku terviklikkus ning ohutu ja katkematu töö.
- Soojustorustiku asendamiseks on vaja sõlmida AS-ga Utilitas Tallinna Soojus soojustorustike ümbertõstmise kokkulepe.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Utilitas Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.

Jahutusvarustus:

- Perspektiivne kaugjahutustorustiku rajamise võimalikkus selgitada välja eraldi projektiga.
- Kaugjahutusvõrk piirkonnas hetkel puudub. Piirkonna jahutusvarustuseks planeeritud kaugjahutusvõrgu ehitusaasta 2029, vastavalt HeatConsult OÜ TP nr 21081. Perspektiivne liitumispunkt vastavalt tehniliste tingimuste skeemile, LISA 1 näidatud punktis 3.

- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud kaugjahutustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Üksikute objektide jahutusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinna Soojus kaugjahutuse tehnilised tingimused.

6.2.5 Nõuded vertikaalplaneerimiseks

- Maa-aluse katuse peale rajatav tugevdatud pinnasel haljasala peab olema ümbritseva maapinnaga samas tasapinnas.
- Kinnistu vertikaalplaneerimise lahendus peab võimaldama hoida ära ühiskanalisatsioonist (lubatud paisutustase: lähima tänavapinna kõrgus +0,1m) ja sademeveest tulenevat võimalikku uputust hoones, kinnistupealne sademeveekäitlus ei tohi mõjutada naaberkinnistute veerežiimi, vältida tuleb sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Vältida vertikaalplaneerimisega täiendava sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale.
- Käidelda sademe- ja drenaaživett võimalikult suures ulatuses planeeritava ala piires
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Tänavaruumile ühtlasema ilme kujundamiseks on määratud ehitusjoon.
- Planeeritud hoone on kavandatud vastavalt piirkonna üldistele arengusuundadele ja Sossimäe visioonile.
- Sossimäe tn 5 kinnistule on planeeritud rajada kuni 11 korruseline ärihoone, mis oma otstarbalt sobib polüfunktsionaalsesse piirkonda.
- Planeeringus on määratud arhitektuurinõuded, sh arhitektuurikonkursi korraldamise nõue, et oleks võimalik ehitada piirkonda sobituv väärikas hoone.
- Lähtudes planeeringuala asukohast südalinna vahetus läheduses, suurendatakse senisega võrreldes hoonestustihedust. Linnakeskuse hoonestuse tihendamine on positiivne, sest see vähendab suburbaniseerumist ning sellest tulenevaid negatiivseid mõjusid linnaliiklusele.
- Uus hoone muudab piirkonna atraktiivsemaks, korrastatumaks ja turvalisemaks.
- Planeeritud alale on kavandatud kvaliteetse haljastuse rajamist.
- Jalakäijatele ja jalgratturite on kavandatud turvaliste liikumistingimused

Käesolevas detailplaneeringus on seatud ruumilise arengu eesmärgid täidetud.

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

Krundi heakorrastamine, läbi uue hoone ehitamise, värskendab Sossimäe piirkonna ilmet.

Samuti loob planeeringu elluviimine eeldused valginnastumise vähendamiseks ja aitab muuta piirkonda atraktiivsemaks, terviklikumaks ja korrastatumaks. Planeeringu lahenduse realiseerimine võib aidata vähendada kesklinna liikluskooormust tiptundidel. Parkimiskohad on planeeritud maa-alusele korrusele, välistades maapealsete parklate kavandamist.

7.3 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Planeeritud ala maakasutuse Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" kohane juhtotstarve on ettevõtluse segahoonestusala, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi.

Detailplaneering vastab Tallinna üldplaneeringus määratud juhtotstarbele. Kavandatud on ärihoone. Kesklinna tihendamine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringus määratud säästva arengu põhimõtetega.

7.4 Võrdlus teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Planeeritud ala asub Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" kohases Sossi kõrghoonete piirkonnas, kus lubatud hoonestustihedus on kuni 4,2 ning hoonete kõrgus merepinnast kuni 83 meetrit.

Sossi kõrghoonete piirkonda on soovitatud ehitada multifunktsionaalsed kõrghooned, mille madalamatel korrustel paikneksid mitte eluruumid ning ülemistel korrustel eluruumid. Haljastuse ja avaliku välisruumi osakaal peab olema vähemalt 10 %.

Planeeritud krundi hoonestustihedus on 3,3.

Haljastuse ja avaliku välisruumi osakaal on 34%.

Teemaplaneeringus antud soovitus ehitada Sossi kõrghoonete piirkonda multifunktsionaalsed kõrghooned, mille madalamatel korrustel paikneksid mitte eluruumid ning ülemistel korrustel eluruumid, ei ole arvestatud.

Planeeritud maa-ala asub mürarikas piirkonnas liiklussõlmele ja raudteele väga lähedal, kus eluruumide kavandamiseks ei ole liiklusrütm tase soodne. Kavandatud ei ole kõrghoonet, mille ülemiste korrusteni võiks ulatuda madalama tasemega liiklusrütm. Eluruume hoonesse ette nähtud ei ole.

7.4.1 Kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmine

Planeeritud maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 28. juuni 1995 otsusega nr 95 kehtestatud „Masina tn, Tartu maantee ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering“ (DP000340). Käesoleva detailplaneeringuga muutub kehtiv detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Kehtiva detailplaneeringu lahendus on käesolevas detailplaneeringus käsitletud maa-ala osas ellu viimata. Kehtestatud detailplaneeringus on kinnistule määratud ehitusõigus 1-korruselise garaaži ja töökoja ehitamiseks.

Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohased tingimused võimaldavad krundile ehitada oluliselt suurema hoone, kui on kavandatud kehtivas detailplaneeringus.

Kinnistu omanik soovib teemaplaneeringu kohast võimalust kasutada. Osa kehtiva detailplaneeringu kohasest hoonestusalast jääb liiklussõlme alale. Sossimäe tn 5 kinnistu lähialale jäävate kruntide kohta on koostamisel mitu detailplaneeringut, milles kavandatakse praegu kehtivast detailplaneeringust erinevat ruumilist keskkonda.

7.4.2 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisatingimused:

1. näha ette piisavalt ruumi Tartu mnt 80t kinnistule tänavahaljastuse, kergliiklustee ja sõidutee rajamiseks ja määrata Tartu mnt 88 kinnistule kavandatavad tänavarajatised avalikult kasutatavaks;

Tänavamaa (Tartu mnt 80t kinnistu) laiendamiseks on kavandatud eraldi avalikult kasutatav transpordimaa krunt (Pos 2) ja hoonestatavale krundile on kavandatud avalikuks kasutamiseks määratud kõnni- ja rattatee.

2. lisada planeeringule Sossimäe teedevõrgu terviklahendus;

Sossimäe teedevõrgustik on lahendatud Zelluloosi kvartali teede projektis, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr. 12069. Teedevõrgustiku lahendust täpsustatakse Tselluloosi kvartali detailplaneeringus (DP042910).

3. määrata ehitusprojekti koostamiseks nõue hoiduda hoone arhitektuurses lahenduses suurtest peegeldavatest või läbipaistvatest vertikaalsetest klaaspindadest, et vältida lindude kokkupõrkeid hoonega;

Nõue on määratud, vt seletuskirja punkti nr 6.1.

4. määrata ehitusprojekti koostamiseks nõue suunata hoonesisese parkla põrandavesi reoveekanaliseerimisele;

Nõue on määratud, vt seletuskirja punkti nr 6.2.4.

5. määrata ehitusprojekti koostamiseks nõue vältida vertikaalplaneerimisega sademevee valgumine naaberkinnistutele;

Nõue on määratud, vt seletuskirja punkti nr 6.2.5.

6. teha reostusuuring;

Tallinna Keskkonnaamet (praegune Tallinna Keskkonna ja Kommunaalamet) on nõudest loobunud ajal, kui planeeringut koostas eelmine planeerija, osaühing R-KONSULT.

Planeeringus on määratud tingimus, et reostusuuring tuleb teha ehitusprojekti staadiumis. Vt seletuskirja punkti 6.2.1.

7. esitada müraleevendusmeetmed.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on seletuskirja punktis 6.2.1.

7.4.3 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoone on kavandatud varemplaneeritud naaberhoonetest enam kui 8 m kaugusele. Maa-aluse korruse kaudu ühendatavad hooned on käsitletavad eraldi tuletõkkeseksioonidena (Tartu mnt 86b krundile planeeritud hoonega).

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-1 tuleohutusklassile vastav. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu

elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.

- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“).
- Hoone (maa-aluse parkla) projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimisnorm EPN 10.1 “Ehitiste tuleohutus”

7.4.4 Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ ja keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

OÜ Hendrikson & Ko on koostanud mürahinnangu 2007 aastal, prognoositi 2027. aasta võimalikku mürataset (vt LISAD 5.3). Müratase krundil võib prognooside kohaselt ulatuda päeval üle 70 dB, öisel ajal kuni 70 dB.

Planeeritud ala on atmosfääriõhu kaitse seaduse¹ kohane III mürakategooria ala. Peamine müraallikas on autoliiklus, aga ala mõjutab ka lennu- ja rongiliiklusest tulenev müra.

Võrdlus arvutatud müratasemetega (dB):

| | | Sihtväärtused dBA | Piirväärtused dBA | Planeeritud hoone tänava poolsele alale 2027.a hinnatud müratase |
|-----------------------------------|------|----------------------|----------------------|---|
| Müra liik | | Liiklusmüra | Liiklusmüra | Liiklusmüra |
| Müra kategooria | Aeg | | | |
| III kategooria – keskuse maa-alad | Päev | 60 | 70 | ~ 70 dB |
| | Öö | 50 | 60 | < 70 dB |

Mürauringu kohaselt ületab transpordist põhjustatud müratase välisterritooriumil keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 sätestatud väärtusi. Kuna tegemist on ärihoonega, ei ole hoovialale rekreatsiooniala kavandatud.

Siseruumides liiklusmüra leevendavad soovitusel on lisatud nõueteks ehitusprojekti koostamiseks (vt seletuskirja punkti 6.2.1) Nõuete järgimisel on võimalik tagada head tingimused ärihoone rajamiseks. Tugevdatud helipidavusega kaasaegsetes bürooruumides on võimalik tagada linnakeskkonna mõistes head akustilised tingimused.

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

Planeeritud ala jääb määruse kohasesse kaugküttepiirkonda. Planeeritud hoone soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

7.4.6 Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Liiklusrajatised on planeeritud vastavalt standardile.

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

Jalgrataste parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt rattastrateegiale.

7.4.8 Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.”

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

- Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Kavandatud büroohoone suurendab piirkonna elavust, mis turvatunde loomise seisukohast on oluline.
- Hoonesiseste parkimiskorruste planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.

Nõuded ja soovitusid ehitusprojekti koostamiseks on määratud ptk 6.2.3.

7.4.9 Muudatused võrreldes planeeringu eelmise koostaja lahendusega (osaühingu R-KONSULT töö nr 9/2016)

Kolm esimest maapealset korrust olid eelmise planeerija lahendusel parkimiskorrused. Uues lahenduses on hoonele planeeritud 2 maa-alust parkimiskorrust. Uus lahendus on parem, kuna Tartu mnt 80t tänava ääres jalakäijate tasandile jääb elav esimese korruse fassaad, mitte vaated parkivatele autodele.

Planeeringus on ette nähtud ühendada Tartu mnt 86b ja Sossimäe tn 5 hoonete maa-alused korrused.

Avalik ruum on planeeritud vastavalt TLPA poolt 2023-2025 koostatud Sossimäe piirkonna visioonile.

projektijuht, ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Inga Hansaar