

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (JOONIS DP-1).....	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	2
3.1	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	2
3.2	Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2)	2
3.3	Hoone kasutusotstarve ja maaüksuse koormusnäitajad	3
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	3
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	3
3.5.1	Haljastus ja heakord	3
3.5.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	4
3.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	5
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	5
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	6
4	TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JOONIS DP-3)	7
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	7
4.1.1	Veevarustus	7
4.1.2	Tuletõrjveevarustus	8
4.1.3	Reoveekanalisatsioon	8
4.1.4	Sademevee kanalisatsioon.....	8
4.1.5	Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	10
4.2	Elektrivarustus	10
4.3	Välisvalgustus	11
4.4	Sidevarustus	11
4.5	Soojavarustus	12
4.6	Jahutus	13
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	13
5.1	Kehtivad kitsendused	13
5.2	Kavandatud kitsendused	13
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	13
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	13
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	15
6.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	16
6.2.2	Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:	17
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	18
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnorajatiste osas.....	18
6.2.5	Müranõuded	21
6.2.6	Reostus	22
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDEKUMENTIDELE	23
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	23
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	23
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	23
7.4	Vastavus Tallinna üldplaneeringule, Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused ja vastavus koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule ja vastavus Tallinna arengustrateegiale 2035.	23

7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	25
7.6	Kehtiv detailplaneering	28
7.7	Tuleohutusnõuded.....	29
7.8	Muudatused võrreldes algatatud eskiislahendusega	30
7.9	Eskiislahenduse teavitamise ajal tehtud ettepanekutega arvestamine	30

II JOONISED

1	Situatsiooniskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

I SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 3.11.2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“
- Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 85.
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034.
- Kopliranna tn 43 detailplaneeringu algatamisettepanek

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Koostamisel olev Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 vastuvõetud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“
- Eesti standardid EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (joonis DP-1)

Koplranna tn 43 kinnistu detailplaneeringuga planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas, Meeruse sadama ja Kopli tänava vahelisel alal, Koplranna tänava ääres. Planeeritud maa-ala suurus on 0,59 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Koplranna tn 43 kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elumumaa sihtotstarbeks ning määrata ehitusõigus ühe 1-4-korruselise äri- ja eluhoone ehitamiseks kus äripinnad on kavandatud Koplranna tänavapoolsesse äärde sissepääsuga otse Koplranna tänavalt. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Avada praegu aiaga piiratud merelähedane kinnine territoorium avalikkusele.
- Kavandada planeeritud alale piirkonda sobiv 1-4-korruseline äriruumidega eluhoone.
- Rajada alale uut kõrghaljastust.
- Lahendada liikluskorraldus nii, et autode parkimine oleks lahendatud hoonealuses parklas ja maapealne ala oleks autodest vaba.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärimaa sihtotstarbega Kopliranna 43 kinnistust moodustada üks elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus ühe kuni 4 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega äripindadega korterelamu ehitamiseks.

Lisaks on planeeringus määratud üldised maakasutustingimused ja antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Krundile on kavandatud uus ja kaasaegne hoone, mis võimaldab pakkuda kvaliteetseid elamis- ja äripindu Põhja-Tallinna piirkonnas.

- Tagada Kopliranna tänava sihis merevaate säilitamine.
- Kavandatud hoone on planeeritud nii, et kõrguslikult see sobitub kõrvalkrundil Kopliranna tn 24 olemasoleva 5 korruselise korterelamuga ja Meeruse sadamaalale planeeritud hoonestusega. Samuti on planeeritud hoone korruselisis kavandatud astmeliselt liigendatuna, et see sobituks Kopliranna tn 41 Muinsuskaitsealuse hoonega.
- Parkimine on kavandatud hoone maa-alusel parkimiskorrusel.
- Uue äriruumidega korterelamu rajamine võimaldab suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult ilusamaks ning pakkuda täiendavaid elamis- ja äripindu käsitletavasse piirkonda.
- Samuti annab uue hoone rajamine piirkonnale parema väljanägemise kui alal olev betoonist laoplatz seda praegu pakub.
- Hoonesse on kavandatud nii äripandasid kui ka kortereid, et muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks ning rahuldada piirkonna elanike vajadusi.
- Alale istutatakse hulganisti uut kõrghaljastust.

3.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2)

Detailplaneeringus on ette nähtud Kopliranna tn 43 krundist teha äralõige Kopliranna tänavamaa laiendamiseks. Tänavamaa laiendamiseks moodustatavale krundile pos 2 on planeeritud Kopliranna tänava olemasoleva sõidutee äärde avalikult kasutatav kergliiklustee ja rattatee. Detailplaneeringus on seega alale moodustatud 2 krunti ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile on planeeritud üks 1-4-korruseliseline äriruumidega eluhoone.

Pos 1	Kopliranna tn 43
	11220 Kolme või enama korteriga elamu
Krundi suurus:	2942 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa $\geq 10\%$ /Elamumaa $\leq 90\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	900 m ² (maapealne) + ca 400 m ² katmata terrasside ehitisealune pind

	1300 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	kuni 15 m (abs 21.20)

Juurdepääs krundile on Kopliranna tänavalt.
Parkimine on lahendatud oma krundil, hoone maa-aluses parklas.

Pos 2

Krundi suurus:	208 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitisalune/ hoonealune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-

Krunt on määratud avalikuks kasutuseks ning krundi võib liita Kopliranna tänavamaaga.

3.3 Hoone kasutusotstarve ja maaüksuse koormusnäitajad

Kavandatud on äri- ja korterelamute sihtotstarve. Planeeritud krundi hoonestustihedus on 0,92 millest siis peale transpordimaa eraldamist on pos 1 hoonestatava krundi hoonestustiheduseks 1,0. Kõrghaljastuse protsendiks on ette nähtud pos 1 hoonestatavast krundist 40%, millele lisandub katusehaljastus.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus on kirjeldatud seletuskirja p. 4.1.4 all.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse ja vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale ning käideldakse oma kinnistul.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Planeeritav Kopliranna tn 43 krunt on valdavalt kaetud betoonplaatidega ja kasutusel laoplatsina ning kõrghaljastus kasvab valdavalt krundipiiri ja tänavamaa vahelisel alal. Kopliranna tn 43 detailplaneeringu ala ja selle ümbrusele on teostatud haljastuslik hinnang maastikuarhitekt Britt Mäekuusk poolt ning välitööd viidi läbi 2025.a juulikuus. Välitööde käigus uuriti ning kanti plaanile üksikpuud, põõsad, põõsagrupid ja puudegrupid mis jäid planeeringualale ja selle ümbrusesse. Uuriti ka alustaimestikku. Dendrooloogilise inventeerimise alal hinnati 36 haljastuslikku objekti.

Haljastuse hinnangu terviktekst on Lisa 5.1 all.

Käesolevas planeeringus on kavandatud pos 1 hoonestatavale krundile 40% maaga seotud haljastust millele lisandub veel ka planeeritud hoonevaheline katushaljastus.

Planeeringuala haljastuslahenduses on uus kõrghaljastus suures osas planeeritud krundi lõuna- ja lääne osale ning uushaljastus on kavandatud ka ümber terve krundi perimeetri.

Täpne haljastuslik lahendus selgub ehitusprojektis tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekti poolt koostatavas haljastusprojektis. Haljastusprojekti koostamise nõue on määratud ehitusprojekti mahtu (vt seletuskirja punkt 6.2.1).

3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

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

Asendusistutuse arvutamisel aluseks olnud haljastuslik hinnang on tervikuna lisas 5.1.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

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

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	k1	D (cm)	väärtus-klass	k2	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	15	harilik jalakas	1	57	III	1	48	uus hoonestus
	2	20	harilik jalakas	1	alla 8	V	0	ei arvutata	kergliiklus
Pos 1 kokku:								48	
2	3	7	raagremmelgas	0,5	24	IV	0,2	10	kergliiklus
	4	8	harilik kirsipuu	1	25	IV	0,2	14	kergliiklus
	5	9	raagremmelgas	0,5	27	IV	0,2	11	kergliiklus
	6	10	läänepärn	2	42	III	1	49	kergliiklus
	7	33	harilik vaher harilik jalakas	1	alla 8	IV	0,2	ei arvutata	kergliiklus
Pos 2 kokku:								84	
KÕIK KOKKU:								132	

Planeeringus kavandatu realiseerimiseks tuleb likvideerida 1 puuderühm ja 6 üksikpuud. Neist 2 kuulub III väärtusklassi, 4 IV väärtusklassi ning 1 V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 132.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib projekteerimise käigus muutuda. Lõpliku istikute arvu määramiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa

menetlemise käigus pärast ehitusloa väljastamist. Kõik istutatavate puude ja põõsaste istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad“.

3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

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

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud krundi sissesõidutee äärde, hoone mahtu. Jäätmeheidla täpne asukoht ja juurdepääsud täpsustakse ehitusprojektis.

Uue hoone ehitustööde ajal tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Olmejäätmete kogumiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.
- Koostada ülevaade kinnistul tekkivatest olmejäätmetest ja käsitleda jäätmete liigiti kogumist ning kogumiskoha lahendust vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetele (edaspidi JHE). Tagada olmejäätmete nõuetekohane kogumiskoht võttes seejuures arvesse JHE § 16 nõudeid.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Kopli tn 43 kinnistu detailplaneeringuga planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas, Meeruse sadama ja Kopli tänava vahelisel alal, Kopli tänava ääres. Juurdepääs planeeritud krundile on Kopli tänavalt.

Detailplaneeringus on ette nähtud krundile juurdepääs arvestades Meeruse sadamaala detailplaneeringus kavandatud Meeruse tänava lahendusega Meeruse tänavalt. Kui käesoleva detailplaneeringu ehitusprojekti koostamiseks ei ole Meeruse sadamaala detailplaneeringus ettenähtud Meeruse tänavat valmis ehitatud ja seega ei ole juurdepääs läbi Meeruse tänava võimalik, siis lahendatakse ehitusprojektis planeeritud hoonele juurdepääs olemasolevalt Kopli tänavalt otse planeeritud hoonesse või Kopli tänavalt kaudu Kopli tn 41 ja 43 vahelt, st juurdepääs lahendatakse nagu olemasolevas olukorras seal käesoleval ajal ka on ning Kopli 41 ja 43 vaheline tervikala lahendus mis kajastatud põhijoonisel realiseeritakse Meeruse sadamaala koosseisus rajatava Meeruse tänava valmimisel nagu see on kajastatud ka Meeruse sadamaala teede- ja tehnovõrkude valmishitamise halduslepingus mis on sõlmitud Meeruse sadamaala huvitatud isiku ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti vahel.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Kopli tänaval. Detailplaneeringus on planeeritud ka Kopli tn 43 kinnistust äralõige 208 m² suuruses osas mis piirneb Kopli tänavaga, et oleks tagatud Kopli tänava laiendamine.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal maa-alusel parkimiskorraldusel.

Planeeritavate korterite osakaaluks on arvestatud 50 % 1-2-toaliseid kortereid ning 50 % 3-ja enama toaliseid kortereid.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äriruumidega korterelamu	2900/100	29	29
Planeeritaval maa-alal kokku:			29	29

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt „Tallinna parkimisnormatiivi kinnitamine“, Tallinna Linnavalitsuse korraldus 29.07.2025.

Jalgrataste hoidmise ruumid on planeeritud parkimiskorruse tasandile ja krundile planeeritud varjualuste alla. Orienteeruv kohtade arv on planeeringualal kokku 33 rattakohta ($30 \text{ krt} \times 1 + 290/100=33$). Täpsed rattahoidmise kohad määratakse ehitusprojekti.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Teed, parkimiskohad, manööverdusruum ja muud liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele
- Kavandada jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandada jalgrattateed, parkimiskohad ja hoiukohad vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 põhimõtetele. Äripindade külastajate jalgrataste parkimiskohad võivad olla väliruumis, soovitatavalt äripindade sissepääsude lähedal, vajadusel näha ette keskkonda sobivad rattavarjualused
- Arenduse elluviimisel lähtutakse Tallinna arengu strateegiast „Tallinn 2035“.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu.

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kopliranna tn 43 krundil lõpetada laomajandustegevus, avada praegune aiaga piiratud territoorium avalikkusele ning kavandada alale lisaks uushoonestusele ka suuremahuline uus kõrghaljastus. Krundile määratakse ehitusõigus uue äriruumidega korterelamu ehitamiseks, mis võimaldab pakkuda paremaid ning kvaliteetsemaid elamis- ja äripindu Põhja-Tallinna linnaosas.

Detailplaneeringus on ette nähtud Kopliranna tn 43 krundist teha äralõige Kopliranna tänavamaa laiendamiseks. Tänavamaa laiendamiseks moodustatavale krundile pos 2 on planeeritud Kopliranna tänavale olemasoleva sõidutee äärde avalikult kasutatav kergliiklustee ja rattatee.

- Uue hoone rajamine võimaldab muuta piirkonda linnaehituslikult sobivamaks ja annab linnapildile parema väljanägemise kui alal olev laoplatz seda praegu pakub.
- Samuti muudab uue äriruumidega eluhoone rajamine ning inimeste lisandumine piirkonda turvalisemaks.
- Planeeringualale rajatakse olemasoleva laoplatzi asemel uus ka uus kõrghaljastus.

4 TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (joonis DP-3)

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

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI väljastatud tehnilised tingimused 25.02.2025 PR/2506608-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Keskkonnaministri määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

4.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Piirkonna olemasolev veetorustik DN300 paikneb Kopliranna tänaval. Ühisveevõrgus on tagatud normaalolukorras vabarõhu 360 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala tarbe- ja tuletõrjeveevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud piirkonna varem koostatud ja koostamisel olevate skeemide, detailplaneeringute ja ehitusprojektidega (Meeruse sadamaala detailplaneering (K-Projekt AS, töö nr 17051) mis on kantud ka käesoleva detailplaneeringu joonisele eraldiseisva tingimärgiga.

Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud veetorustik läbimõelduga de110 mm tänava maa-alale olemasolevast/rekonstrueeritavatest veetorustikest liitumispunktiga Kopliranna tänavalt. Kruntide liitumispunkt ühisveevõrguga paikneb kuni 1m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Planeeringu ala orienteeruv olmeveetarbimine on 3,0 l/s.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulgad ning veeühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojektis. Krundisisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojektis.

Kasutusest väljajäävad veetorud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus 15 l/s on tagatud Kopliranna tn DP300 ühisveetoru olemasolevast hüdrandist.

4.1.3 Reoveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev DN600 reoveekanalisatsioonitorustik paikneb Kopliranna tn 49 kinnistul.

Planeeritud reoveekanalisatsioon

Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolsest.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud piirkonna varem koostatud ja koostamisel olevate skeemide, detailplaneeringute ja ehitusprojektidega (Meeruse sadamaala detailplaneering (K-Projekt AS, töö nr 17051) mis on kantud ka käesoleva detailplaneeringu joonisele eraldiseisva tingmäärgiga.

Olmeheitvesi on ette nähtud juhtida planeeritud reovee ühiskanalisatsioonitorustiku kaudu, eelvooluks olevasse ümbertõstetavasse ja rekonstrueeritud DN600 mm reovee ühiskanalisatsiooni kollektorisse.

Planeeringu ala orient. kanaliseerimise vooluhulk on 6 l/s.

Planeeringuala reovee arvutusäravool täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

Reoveeühendused kruntidele on planeeritud välisläbimõõduga de160 mm. Planeeritud reoveeühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Krundi liitumispunkt ühiskanalisatsioonivõrguga paikneb kuni 1m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Hoonesisene parkla põrandalt kogutav vesi tuleb puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja) ja juhtida reovee ühiskanalisatsiooni. Krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja toruotsad sulgeda kaevudes.

4.1.4 Sademevee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Käesoleval ajal krundil puudub sademevee ühiskanalisatsioon.

Planeeritud sademevesi

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Meeruse sadamaala detailplaneeringu (K-Projekt AS, töö nr 17051) lahendusega mis on kantud ka käesoleva detailplaneeringu joonisele eraldiseisva tingmäärgiga.

Sademevee kasutamisel on ette nähtud kasutada looduslähedasi lahendusi kasutades ja ühtlustada kruntide piires enne lahkvoolel kanaliseerimist. Sademeveekanalisatsiooni suublaks on meri Kopli lahe näol. Merre juhtimiseks on planeeritud tänava maa-alale de250-DN1000 mm sademevee ühiskanalisatsioonitorustik ühildatud varem planeeritud Meeruse sadamaala detailplaneeringus kavandatud.

Krundisiseselt ärajuhitav sademevee vooluhulk ühtlustatakse krundi piires. Krundisiseselt on lubatud liitumispunkti ühendada üks isevooline sademeveetoru läbimõõduga maksimaalselt De110 mm ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s. Krundi liitumispunktid sademevee ühiskanalisatsioonivõrguga paikneb kuni 1m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, millest lähtuvalt tuleb ehitusprojekti ette näha võimalusi krundi sademevee taaskasutamiseks.

Kruntidele saab ette näha sademevee korduvkasutuse süsteeme, milles võib krundi sademevett kasutada oma krundi piires: haljastuse kastmiseks, põranda pesemiseks vms.

Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada kogumistorusid või ühtlusmahuteid, mis paigaldatakse oma krundi piiridesse. Ühtlustusmahutite või kogumistorude täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojekti. Hoonesiseselt parkla põrandalt kogutav vesi tuleb puhastada lokaalselt (õlipüüdja+ liivapüüdja) ja juhtida reovee ühiskanalisatsiooni.

Krundi Pos 1 sademevee arvutusäravool on: $Q = 6,4 \text{ L/s}$.

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 “Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Ehitusprojekti tuleb kinnistule enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist projekteerida vooluhulga regulaatorkaev millega piiratakse ja hoitakse automaatselt (mitte statsionaarses asendis sulgelemendiga) maksimaalset vooluhulka kuni 10 l/s ka siis kui kinnistu torustik läheb valingvihmade korral surve alla. Regulaatorkaev on kinnistu sisese sademevee süsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei ole kinnistu liitumispunkt.

Kaevudele on tagatud paakauto võimalikud juurdepääsud planeeritud 5m laiuse sõidutee või 3 m laiuse kõnnitee kaudu. Ehitusprojekti esitada täpne lahendus, et oleks kaevudele paakauto juurdepääs tagatud.

Krundi täpne sademevee lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis vastavalt Aktsiaselts Tallinna Vesi ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimustele.

4.1.5 Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus	
Veetoru ümbertõstmine dn 300	ca 64 m
PE plasttoru De110	ca 3 m
Kanalisatsioon	
Reoveekanalisatsioon	
PVC plasttoru De160	ca 7 m
Sademeveekanalisatsioon	
PP või PE plasttoru De315	ca 24 m
PP või PE plasttoru De160	ca 6 m

Märkus: üvk torustike ehitamise täpne maht ja läbimõõdud selguvad liitumislepingu sõlmimisel vee-ettevõttega.

4.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 13.02.2025 välja antud tehnilised tingimused nr 490164.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Ärihoone - korruselamu	120/200	Liitumiskilp kinnistu piiril

Detailplaneeringu ala tarbija elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama nr 327 baasil. Olemasolev 0.4kV liitumiskilp LK162477 ja jaotuskilp JK49614 on ette nähtud demonteerida ja paigaldada uude kohta. Madalpinge kaablid nr 126373 ja nr 36061 paigaldatakse uuel trassil ning ühendatakse olemasoleva jaotuskilbiga. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumis- ja jaotuskilbi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.3 Välisvalgustus

Detailplaneeringu projekti välisvalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit AS poolt 13.02.2025 välja antud tehnilised tingimused nr 019.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K. Välisvalgustite 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.

Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse lülituskilbi LJS243 toitevõrgu 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:

AXPK 4x25 kaabliga plasttorus ca 180 m

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

Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Avalikud teed lahendada vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel ette antud liitumispunktist, kinnistu välisvalgustus lahendada hoone peakilbist.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Ehitusprojekti lahenduse koostamisel arvestada võrguvaldaja tehnilistes tingimustes toodud normide ja nõuetega.
- Arvestama peab tänavavalgustusvõrgu omaniku ja haldaja poolt väljastatavate tehniliste tingimustega ja kavandamise nõuetega, kehtestatud valgustusklassidega.
- Mere mõjualal tuleb mastide ja seadmete projekteerimisel arvestada vastava keskkonnaklassiga korrosiooni vältimiseks.
- Kõik valgustid (va. ÜKR valgustid ja ristmikud) peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.
- Valgustid tuleb valida sobiva tugevusega ning mitte neid üle võimendada, et vältida valgusreostuse teket ning oleks tagatud energiasääst.

4.4 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39499859, 04.03.2025.

Hoonestusala sidevarustus on ette nähtud lähtuvana sidekaevust m2453.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100mm läbimõõduga, kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

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

Siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja võrgu valdaja 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 uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.5 Soojavarustus

Planeeringuala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kehtestatud kaugküttepiirkonda.

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 11.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 25TT-11449.

Detailplaneeringus kavandatud hoonete soojusvarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Orienteeruv soojuskoormus on ~0,39 MW, täpne soojuskoormus määratakse ehitusprojekti. Soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisoleeritud kaugkütte torudest.

Planeeringuala ühenduskoht soojavõrguga on planeeritud olemasolevast Kopliranna tänav 47 krundi kõrval tänavamaal paiknevast kaugküttetorustikust.

Täpsem liitumispunkti asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Planeeritud krundile on ette nähtud liitumispunkt kinnistu piiril.

Hoone soojuse ühendustorustiku asukohad täpsustatakse ehitusprojekti, kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede täpsed asukohad. Sõlmitakse servituudilepingud.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

4.6 Jahutus

Kuna piirkonnas kaugjahutuse võrk puudub ja alale ei ole kavandatud suuremahulisi ärihooneid vaid väiksemahuline äriruumidega elamu, siis antud detailplaneeringus kavandatud hoone jahutus lahendatakse lokaalselt elektri baasil (energiavaiad vms).

Jahutusena võib kaaluda ka soojuspumbajaama võimalikule kasutusele jahutuseks. Jahutuse lahenduse väljatöötamisel eelistada passiivseid arhitektuurseid meetmeid. Alternatiivselt võib jahutust kavandada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Lokaalne hoonete jahutussüsteem peab võimaldama tagada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete täitmise.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritavale alale ulatub kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 47 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Bekkeri laevatehase inseneride elamu, 1912–1914 (mälestise registri numbriga 8616) kaitsevöönd.

Planeeritavale alale ulatub lähtuvalt looduskaitseaduse § 37 lõige 1 punktist 1 Läänemere ranna 200 m piiranguvöönd.

5.2 Kavandatud kitsendused

Planeeritud tehnovõrkude kitsendused on kantud graafiliselt joonistele ning kirjeldatud põhijoonise DP-2 kitsenduste tabelis.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0-15°;

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi, plekk vms.

Välisviimistlus: Fassaadidel kasutada väarikaid, kõrgekvaliteedilisi, traditsioonilisi ehitusmaterjale.

Hoone: hoone kavandada kõrguslikult liigendatuna.

Maa-alune korrus võiks paikneda võimalikult palju hoonestuse all, et moodustuks võimalikult terviklik haljasala.

Piirded: Piirdeid alal mitte kavandada. Lubatud on arhitektuuriselt sobivad, madalad piirded terrassidele ja mänguväljakule.

Rõdud: vältida edaspidi segadust suletud rõdude ja hoone brutopinna arvestamist ja säilitada rõdude klaasimise võimalust. Rõdude pind on üldjuhul ca 10% hoone bruto pinnast. Rõdude osakaalu analüüs selgub ehitusprojektis. Ehitusprojektis tuua välja rõdude brutopind koos hoone suletud brutopinnaga, mis kokku ei tohi ületada detailplaneeringu näitajaid. Rõdud planeerida arhitektuuriselt sobivalt liigendatult, et vältida hoone jämedaks muutumist.

Täiendavad nõuded tulenevalt algatamise korralduse p. 3.19 alusel:

- hoone ning hooneosade kavandamisel arvestada olemasoleva maapinna kõrgusega, mitte kavandada maapinna kõrguse muudatusi ning keldrikorrustest tekkivaid tummade seintega alasid. Hooneosade põhimahu alt välja ulatuva keldrikorruse kõrgus peab olema ümbritseva maapinnaga samas tasapinnas või erandkorras võib hoonete alt välja ulatuv keldrikorrus olla kuni 0,5 m kõrgem kui ümbritsev maapind;
- terrassid kavandada ümbritseva maapinnaga samas tasapinnas või sarnaselt keldrikorruse kõrgusega kuni 0,5 m kõrgem kui ümbritsev maapind;
- planeeritavasse hoonesse kavandada varjend arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega;
- arvestada ühe korteri kohta keskmiselt 85 m² suletud brutopinda (eluruumide ja neid teenindavate maapealse osa ruumide pinda), et oleks võimalik kavandada erineva suurusega eri elanikkonnagruppide vajadusele vastavaid kortereid, tagades hoonetes leibkondade suuruste mitmekesisuse. Kavandada hoonesse vastavalt heale planeerimis- ja projekteerimistavale ning segregatsiooni vältimiseks ca 50% korteritest vähemalt kolmetoalised ja ca 50% korteritest kuni kahetoalised;
- parkimise vajadus tuleb lahendada lähtudes ehitusprojekti koostamise ajal kehtivast normatiivist;
- kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga tänavalt ning trepikojaga seotud asukohta;
- näha ette ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu loomine;
- kavandada kõigile korteritele terrass, rõdu või veranda, mis on piisavalt suur suvemööbli paigutamiseks. 1-toalisel korteril võib olla ka prantsuse rõdu või väiksem klaasitud rõdu, alates 2-toalisest korterist on eeldus, et üldjuhul on kõikidel korteritel rõdu või terrass, mis on klaasitud või võimalik tulevikus klaasida;
- hoone projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“;
- ehitusprojektis võtta arvesse Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, mis näeb ette sademevee maksimaalset käitlemist kinnistul vältimaks torustike ülekoormusi (katusehaljastuse rajamine, ühtlustusmahutite paigaldamine, pinnasesse immutamine, kasutamine olmes ja kastmisveena);
- tehnoseadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuuriga ja suuremahulised seadmed paigutatud hoone mahtu. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust;
- projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- ehitusprojekti staadiumis tuleb alal teostada täiendav 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. Teostatud reostusuuringud ja saneerimiskava tuleb esitada Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnale. Maa-alal esinev keskkonnareostus tuleb likvideerida enne hoonestamist kogu maa-alal. Pinnase saneerimistöid võib teha vastavat

keskkonnaluba omav ettevõtte ja vastava pädevusega keskkonnaspetsialisti järelevalve all. Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonda (jaatmed@tallinnlv.ee) teavitada reostuse likvideerimise tööde algusest.

Saneerimisaruanne sh muud reostuse likvideerimist tõendavad dokumendid (ohtlike jäätmete saatekirjad) tuleb esitada Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnale peale pinnase saneerimistöõde teostamist; (*Reostusuuring on teostatud detailplaneeringu staadiumis*).

- ehitus- ja lammutusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga. Koostada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida Planeerimisseaduse § 131 kohane haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste valmishitamiseks või valmishitamiseks seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.
- Kinnistu paikneb lindude rände seisukohast olulisel alal, kus esineb suur kokkupõrkerisk läbipaistvate või peegelduvate klaaspindadega. Kavandamisel tuleb vältida ulatuslike klaaspindade kasutamist või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks ning vähendavad kokkupõrgete ohtu.
- Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneelide võib paigutada hoonete katusele. Võib ka kasutada päikesepeatartena toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses. Päikesepaneelide kavandamisel alale peavad need visuaalselt sobituma kavandatud hoonete arhitektuurse lahendusega ning mitte olema visuaalselt silmatorkavad.
- Äriruumidesse ei ole külaliskorterite kavandamine lubatud.
- 1.korruse äripinnad kavandada tänavale avatuna.
- Hoonestuse tehnilised seadmed (konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed jm) lahendada hoonesisiselt, st katustele ning fassaadidele mitte paigaldada.
- Jalgratastele näha ette panipaikadest eraldiseisvad turvalised rattaparkimise kohad (ruumid) ja mugavad igapäevaseks kasutamiseks varjualused mis peavad olema hoovist või tänavalt (kaldteega või samal tasapinnal) juurdepääsetavad. Rattaparklasse juurdepääs (kaldtee) peab olema autodest eraldatud. Rataste parkimiskohtade kavandamisel lähtuda Tallinna Rattastrateegiast ning Linnatänavate Standardist.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada haljastusprojekt tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekti poolt.
- Ehitusprojektile lisada haljastuse hooldamise nõuded.
- Teedehituslikud, parkimislahendused (sh jalgrataste parkimine), rambi laiused ja kalded peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- 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”).
- Huvitatud isik ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avaliku kasutusega teede kasutuselevõttu esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ehituregistri väljatrükk

märkega "kasutusel" (teed, tänavavalgustus ja sadevesi) ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale rajatud teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.

- 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.
- Avalikud rajatised antakse linnale üle siis, kui need on terviklikult valmischitatud (nt tänav ja park terviklikult) ning neile on olemas ligipääs avalikult teelt.

6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

- Haljastuse projekteerimisel arvestada naaberkruntidel kavandatuga.
- Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata.
- Ehitus- ja lammutusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.
- Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi sh uushaljastuse lahendus, mille koostamisse on kaasatud diplomeeritud maastikuarhitekt.
- Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualal.
- Tagada väliruumi funktsionaalsus. Väliruumi ja haljastuse planeerimisel eelistada massiivset hooldust nõudvatele ruumilahendustele looduslikult reguleeruvaid lahendusi.
- Juurde istutada linnakeskkonnas vastupidavaid pikaealisi puid, väiksemad haljasribad katta muru asemel põõsaste lausistutusega.
- Säilitavatel puudel teha hoolduslõikust, jälgida, et puudel säiliks liigiomane võra. Kaskede puhul ajastada hoolduslõikused väljapoole varakevadist mahlajooksu aega.
- Puude kärpimised ja kujunduslõikused peab läbi viima kogemustega ja kutsetunnistusega arborist.
- Säilivate puude võrade all tuleb kaevetöödel ja mehhanismidega sõites võimalikult vältida puude maapinnalähedaste juurte kahjustamist. Soovitav on kasutada juurestiku kaitseks ajutistel sõiduteedel kas kilpe või rajada ajutised killustikteed.
- Võimalusel tuleb säilitada puude jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri, sest jämedamate juurte läbikaevamisel võivad puud muutuda tormihellaks ja nakkuda suure lõikehaava kaudu kergesti juuremädanikest. Kaevetööd säilitatavate puude juurte piirkonnas tuleb teostada võimalusel kombineeritult kopaga ja käsitsi labidaga, et võimalikult vähe vigastada juuri.
- Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist, selleks tuleb lehtpuude tüved katta vähemalt 2 meetri kõrguste kaitselaudadega.
- Ala projekteerimisel jälgida, et olemasoleva maapinna kõrgus puu juurekaela lähedal ei muutuks üle 10 cm.
- Säilitada võimalust mööda väärtuslikud ja perspektiivikad puittaimed.
- Säilitatavatele puudele tagada ehituse ajaks kaitsemeetmed ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehaanikaga.

- Nooremaid, kompaktse võraga haljastuspuid, mis pole alal väga kaua kasvanud, on võimalik vajadusel ümber istutada. Ümberistutamist kaaluda ka hääbuvate noorte puude puhul, eelnevalt välja selgitada kehva kasvu põhjused (liiga sügav istutus, pakkematerjali olemasolu istutusaugus, muud vigastused või kahjurid).
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist. Näha ette parkimisala regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusohtliku sademevee eelnev puhastamine ning hoonesisese parkimisala põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele.
- Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Krundile kavandatud jäätmekonteinerite asukoha ja juurdepääsuteede lahendused kooskõlastada ehitusprojektide koostamise käigus Tallinna Strateegiakeskusega.
- Ehitusprojektis esitada suunised haljastuse lahenduseks, tingimused ja nõuded istikutele, istutus- ning hooldustöödele ning hooldamise nõuded.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Olemasoleva pinnase reljeefi ei ole lubatud muuta, et oleks välistatud naaberkruntidele sellest tekkiv mõju.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Radoon

Vastavalt Tallinna radooniriski ja Harjumaa radooniriski kaartidele on Kopli poolsaarel normaalse radoonisisaldusega pinnas. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge või väga kõrge radooni sisaldus. Lähedal asuval Kopli tn 79 katastriüksusel (78401:101:6994) on mõõdetud pinnase radoonisisalduseks 61 kBq/m³ ehk sealne pinnas on kõrge radoonisisaldusega. Seetõttu tuleb:

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojektis koostamisel juhendada ja tagada hoonete siseruumides radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule ning rakendada vastavad meetmed ehitusel ja ehitusprojektide koostamisel.
- Ettevõtjate- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 "Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasel" nõuete täidetuse tagamiseks arvestada hoonete projekteerimisel võimaliku radoonikaitse meetmete rakendamise vajadusega juhendades Eesti standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete rakendamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".
- Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

6.2.2 Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

Kuna planeeritud hoone Kopli tänavapoolne hooneosa on kavandatud 3korruseliseks mille kõrgus on maksimaalselt 12 m ja kaugus lähimast korterelamust (Kopli tän 24) on minimaalselt 26 m, siis on planeeritud hoone kõrgus üle kahe korra väiksem kui kaugus

naaberhoonest millest saab järeldada, et uue hoone planeerimisega ei rikuta kehtivaid insolastiooninõudeid.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Hoone planeerimisel tagada loomuliku valgustuse ja insolatsioonitingimused vastavalt kehtivale normile.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Uue äriruumidega eluhoone lisandumine on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab grafiti- ja vandalismiriski.
- Oma krundil maa-aluses parklas lahendatud parkimiskorraldusega on vähendatud autodega seotud kuritegude (sissemurdmine, vandalism) risk.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS-iga 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoarajatiste osas

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud tuleb sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne tehnovõrkude ehitamist.

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Üvk torustike projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda vee-ettevõtja poolsetest tehnilistest tingimustest ja juhistest, õigusaktidest, kehtivatest linna eeskirjadest, heast ehitustavast (standardid).
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsioonihenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ühiskasutusse või võõrastele kinnistutele jäävatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada kinnistu omanike omavahelised notariaalsed servituudid.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

- Elektrivõrgu ümbertöstmiseks esitada taotlus ümberehituseks ning sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks leping.
- Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhutusseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".
- Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
- Päikesepaneelide kavandamisel alale peavad need visuaalselt sobituma kavandatud hoonete arhitektuurse lahendusega ning mitte olema visuaalselt silmatorkavad.

Välisvalgustus:

- Avalikule maale välisvalgustuse projekteerimisel tuleb lähtuda välisvalgustuse haldaja poolsetest tehnilistest tingimustest, kehtivatest linna nõuetest, juhenditest, standarditest ja heast ehitustavast.
- Arvestama peab tänavavalgustusvõrgu omaniku ja haldaja poolt väljastatavate tehniliste tingimustega ja kavandamise nõuetega, kehtestatud valgustusklassidega, vältima peab valgusreostust, tagatud peab olema energiasääst.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas esitada täiendavalt tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks (tööjooniste koostamiseks) on vajalik tellida võrguvaldaja täiendavad tehnilised tingimused.
- Rajatavatele hoonetele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused iga hooneni.
- Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajaga täiendavalt.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Soojavarustus:

- Objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinna Soojus konkreetsed tehnilised tingimused.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinna Soojus kaugkütte liitumise tehnilised tingimused.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Utilitas Tallinna Soojus kasuks tähtjatu tasuta isiklik kasutusõigus.

Nõuded avalikule tänavamaale projekteeritavatele tehnovõrkudele ja rajatistele:

- Tagada tehnovõrkude ja rajataiste projekteerimine EhS § 70 toodud põhimõtte alusel, st tagada tehnovõrkude paigutamisel maa otstarbekas kasutamine ning tagada tänavaruumi kaasaegne planeerimine ja kasutamine.
- Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine avalikul tänavamaal kooskõlastada ehitusprojekti staadiumis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

6.2.5 Müranõuded

Kopliiranna tn 43 kinnistu detailplaneeringuala mürauuringu ja mürataseme mõõdistuse on koostanud Akukon Eesti OÜ 18.03.2026 tööd nr 260300-M01-31689 ja 260300-1 ning need on lisatud Lisa 5.4 alla.

Kopliiranna tn 43 planeeritud hooneni ulatub päeval ajal 53 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal 46 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon. Prognoositava (2040) liiklussageduse alusel ulatub Kopliiranna tn 43 hooneni ulatub päeval ajal 55 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal 48 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liiklusrüüru sihtväärtus on täidetud päeval (55 dB) ja öisel (50 dB) ajavahemikul.

Planeeritava ala tööstusrüüru hinnang tugineb Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tellimisel valminud uuringule „Tallinna sadamaalade rüürukaardistamine“ (koostaja Kajaja Acoustics OÜ, 01.11.2025, töö nr 25265). Kopliiranna tn 43 kinnistu asub BLRT Grupp AS sadama ja Bekkeri/Meeruse sadama mõjupiirkonnas. Sadamaalade rüürukaardistamise tulemusest on näha, et Kopliiranna tn 43 kinnistul jääb tööstusrüüru tase päeval ajal vahemikku 40-45 dB.

Täiendavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüüru spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + Ctr$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüüru suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüüru isolatsiooni indeks
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutussavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatud müratase ruumis oleks ületatud
- Hoonete siseruumide nõuded ja vajalikud heliisolatsiooni meetmed soovitate määrata eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müüru eest“ alusel, kuna see tagab paremad akustilised tingimused siseruumides.
- Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müüru eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüüratasemest“ toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müüratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + Ctr \geq 30-35$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusrüüratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusrüüratasemest.
- Siseruumide müüratasemed ei tohi ületada sotsiaaliministri 12.11.2025 määrmuses nr 61 „Nõuded müüru, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutase me mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

- Tehnoseadmetest tuleneva müra tasemed ei tohi ületada KeM 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Arvestada, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja asuksid neist võimalikult kaugel.
- Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.

6.2.6 Reostus

Detailplaneeringuala reostusuuringu on koostanud Maves OÜ ja selle terviktekst on lisatud Lisa 5.3 alla.

2025. aastal teostas Maves OÜ reostusuuringu Kopliiranna tn 43 katastriüksusel. Uuringu raames puuriti kuus puurauku. Igast puuraugust võeti pinnaseproov veetaseme sügavuselt või täitepinnasest. Ohtlike ainete analüüsimiseks kasutati TerrAttesTi6 meetodit, mis määrab ligikaudu 200 komponenti. Puuraugust PA-2 võetud täitepinnase proovis ületas plii (Pb) sisaldus tööstusmaale kehtestatud piirarvu. Teistes uuringuala pinnaseproovides esines plii ja muude ohtlike ainete jälgi (üle määramispiiri), kuid jäid alla elumaale kehtestatud normi⁷. Uuringu kohaselt on plii reostus piirkonda tõenäoliselt toodud koos täitepinnasega, mitte põhjustatud kohapealsest tegevusest. Sellest tulenevalt loeti pliireostus juhuslikuks ja täiendavate uuringute vajadust ette ei nähtud.

Reostunud pinnas kaevati välja 10. aprillil 2025. Välja kaevatud pinnas paigutati vett mitte läbilaskvale alusele. Väljakaevatud pinnas on heterogeenne, mis sisaldab mulda, liiva, kruusa, suuri kive, betoonitükke, ehitusprahti ja puitu. Visuaalselt oli pinnas reostustunnusteta. Väljakaevatud pinnas anti üle Väätsa Prügila AS-le.

Kohapealse olukorra fikseeris ja kontrollproovid võttis keskkonnaspetsialist / geoloog Annamaria Krull 11. aprillil 2025. Proovid võeti kaevandi põhjast ja seintest. Proovi võtmise ajal viibis kohapeal Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse keskkonnareostuse spetsialist Triin Ida. Pinnaseproovidest analüüsiti plii (Pb) sisaldust. Proovid analüüsid teostas Eesti Standardiameti Akrediteerimistunnistust omav Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ.

Kõigi proovide tulemused jäid elumaa piirarvust⁷ madalamale või olid sellega võrdväärsed. Seega vastas pinnas laborianalüüsi tulemused elumaa nõuetele.

Väljaspool puhastatud ala mastaapse reostuse olemasolu (mitukümmend kuupmeetrit) esinemine on pigem ebatõenäoline. Käesoleva aruande koostaja hinnangul võib ala lugeda puhastatuks.

Täiendavad nõuded ehitamiseks:

- Ehitustööde käigus järgida head keskkonnajuhtimise praktikat – reostuse kahtluse tekkimisel (nt kemikaalilõhn, reostusele iseloomulik välimus, segaolme- või ohtlike jäätmete esinemine) tuleb pinnase seisundit kontrollida.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Tagatud on Kopliranna tänava sihis merevaate säilitamine.
- Planeeringus on avatud praegu aiaga piiratud kinnine lao territoorium avalikkusele.
- Alale on kavandatud piirkonda linnaehituslikult sobiv 1-4-korruseline äriruumidega eluhoone.
- Alale on planeeritud uus kõrghaljastus.
- Jalakäijatele on loodud head liikumistingimused (autode parkimine on lahendatud maa-aluses parklas).

Käesolevas detailplaneeringus on alale määratud ruumilise arengu eesmärgid täidetud.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Olemasoleva laoplatši asemel ehitatav kaasaegne äriruumidega eluhoone muudab piirkonna atraktiivsemaks ja luuakse piirkonda uusi töö- ja elamispindu.

Uushoonestusega ja sellega kaasnevaga muutub ala avatuks ja turvaliseks.

Mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele on täidetud.

7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Olemasoleva kaubasadama asemel uue ja piirkonda linnaehituslikult sobivam hoonestus vahetab välja alal oleva laondus ja tootmistegevuse. Piirkond muutub atraktiivseks.

Koos uute hoonete ehitamisega kujundatakse ka jalakäijatele organiseeritum ja parem rannäärne kergliiklusala.

Alale on kavandatud võrreldes olemasoleva olukorraga rohkelt täiendavat kõrghaljastust.

Planeeritud krundist on eraldatud täiendav maa Kopliranna tänavamaa laienduseks.

Mõju avalikele huvidele ja väärtustele on tagatud.

7.4 Vastavus Tallinna üldplaneeringule, Tallinna üldplaneeringu muutmise põhjendused ja vastavus koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule ja vastavus Tallinna arengustrateegiale 2035.

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala korruselamute alale, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamutele, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad

asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm; paneelelamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu algatamine”. Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt jääb planeeritav maa-ala segahoonestusalale. Alale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, majutusettevõtteid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Segahoonestusalasid on kolme tüüpi: keskuse alad; peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalad, kus vähesel määral on lubatud elamuarendust ning segahoonestatavad arengualad, kus funktsioonide osakaale selgelt ei piiritleta.

Segahoonestusaladeks on määratud peamiselt mereäärsed arengualad või endised tehasealad. Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 20 - 30%. Samuti jääb planeeritav maaala koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt arengualale, mille struktuur täpsustub. Arengualad on suurel määral muutuvad piirkonnad, kus endine kasutusfunktsioon asendub uuega. Põhja-Tallinna suurimad arengualad paiknevad mere ääres, linnaosa endistel tootmisaladel ja Kopli kaubajaama territooriumil. Piirkonnad muutuvad suletud aladest avatud ja mitmekesisteks keskkondadeks.

Planeeritav maa-ala jääb koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt osaliselt ka liiklusalale, mis on liiklemiseks ja liikuvuseks kasutatav avalik maa, koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga.

Liiklusaladena on tähistatud tänavate ja raudteede maa-alad, mis on mõeldud liiklusrajatiste ehitamiseks ja teenindamiseks, samuti liikluse toimimiseks, teenindamiseks ja ohutuse tagamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks. Liiklusalana on tähistatud ka rannapromenaad ja rattateed, kui osa tänavavõrgustikust ning sadamat teenindavad kaid. Liiklusalal võivad paikneda kohalikud või ülelinnalise tähtsusega väljakud, (tänavahaljastus ning jalakäijatele suunatud või liiklusega kaasnevaid teenuseid osutavad ettevõtted, nagu tanklad, autopesulad, väikekauplused, toitlustusasutused ja kioskid.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus määratud juhtotstarbega.

Detailplaneeringus on arvestatud ka Tallinna arengustrateegiale 2035 ning alale koostatava detailplaneeringuga kujuneb ala ümber mitmefunktsiooniliseks linnakeskkonnaks – tänava ääres paiknevad tänavale avanevad äripinnad, alale istutatakse uus kõrghaljastus, rajatakse uus kergliiklustee ning alale lisandub uusi kvaliteetseid elamispindu. Detailplaneeringus on arvestatud ka Meeruse alale koostatava detailplaneeringuga ning koos Põhjala ning Bekkeri arendusaladega kujuneb terve ümbruskond mitmefunktsiooniliseks linnakeskkonnaks.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

Detailplaneeringus on arvestatud korralduses määratud järgnevad lisanõuded:

- 1 planeeritava hoonestuse paiknemine ning mahuline liigendamine peab järgima maapinna reljeefi ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti esitatud vaatesektorite piiranguid;
Tingimusega on arvestatud ja detailplaneeringu lahenduses on kajastatud hoone paiknemine ja korruselisus vastavalt TLPA poolt esitatud skeemile.
- 2 hoone kavandada astmelisena eri korruselisusega hooneplokkidega, maksimaalne lubatud korruselisus 4;
Tingimusega on täidetud ja kavandatud hoone on kavandatud astmeliselt kuni 4korruselisena.
- 3 detailplaneeringu koostamisel arvestada Meeruse sadamaala detailplaneeringuga
Tingimusega on arvestatud ja detailplaneeringu joonistel on kajastatud ka Meeruse sadamaal detailplaneeringu lahendus ning käesolev planeeringulahendus ühildatud sellega.
- 4 tagada planeeringualal Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohane haljastuse osakaal, enamuse elamufunktsiooniga krundil näha ette kompaktse alana vähemalt 30%, millest peab 2/3 moodustama kõrghaljastus;
Tingimus on täidetud ja planeeritud pos 1 äriruumidega eluhoone krundil on kavandatud haljastuse osakaaluks 40%.
- 5 teed, parkimiskohad, manööverdusruum ja muud liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;
Tingimus on täidetud ja täiendav vastav tingimus on lisatud ka seletuskirja p. 3.6 alla nõueteks ehitusprojektide koostamisel.
- 6 kavandada jalgrataste parkimiskohtade vajadus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandada jalgrattateed, parkimiskohad ja hoiukohad vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 põhimõtetele. Äripindade külastajate jalgrataste parkimiskohad võivad olla väliruumis, soovitavalt äripindade sissepääsude lähedal, vajadusel näha ette keskkonda sobivad rattavarjualused;
Tingimus on täidetud, jalgrataste parkimiskohad on tähistatud põhijoonise ning vastav täiendav tingimus ehitusprojektide koostamiseks on lisatud ka p. 3.6 nõuete alla ehitusprojekti koostamiseks.
- 7 hoonestusala asukoht valida selliselt, et säiliks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus;
Tingimus on täidetud, olemasolev krunt on vastavalt kaetud betoonplaatidega kus kõrghaljastust valdavalt ei kasva ning detailplaneeringus on krundile ette nähtud rajada uus kõrghaljastus mis moodustab 40% pos 1 pinnast.
- 8 teostada planeeringualal ja sellest 5 meetri ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;
Tingimus on täidetud, haljastuse inventeerimine on teostatud ja kajastatud seletuskirja p. 3.5.1 all, inventariseerimise tervikuuring on Lisa 5.1 all, I klassi puid alal ei kasva ning tänavamaal kasvavad II väärtusklassi puud on säilitatud.
- 9 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega

teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;

Tingimus on täidetud ja vastav lisatingimus on lisatud p. 6.2.1 nõuete alla ehitusprojektide koostamiseks.

- 10 juhul kui nähakse ette puude raiet, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutusearvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale; *Tingimus on täidetud ja asendusistutuse tabel on kajastatud p. 3.5.2 all ning p. 6.2.1 alla on lisatud nõue, et asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualal.*
- 11 lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi sh uushaljastuse lahendus, mille koostamisele on kaasatud diplomeeritud maastikuarhitekt; *Tingimus on täidetud ja vastav nõue on kajastatud seletuskirja p. 6.2.1 nõuete all.*
- 12 esitada rohefaktori meetodika arvutus lähtudes Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 14 kinnitatud „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“ seatud eesmärkidest; *Tingimus on täidetud ja rohefaktori arvutus on lisatud Lisa 5.2 alla.*
- 13 Keskkonnaministri 30. juuli 2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks. Projekteerimisel 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; *Tingimus on täidetud ja kajastatud seletuskirja p.6.2.1 all.*
- 14 planeeritav ala paikneb olemasoleval sadama maa-alal, seni tööstuslikus kasutuses olnud piirkonnas. Detailplaneeringule lisada kinnistu keskkonnaseisundi ülevaate ning kinnistutel ja lähialal varem teostatud keskkonnareostuse uuringute aruanded ja saneerimisprojektid/-aruanded. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Keskkonnaseisundi ülevaate võib teha selleks vajalikku kogemust ja tegevuslube omav ettevõtte. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaanil ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust; *Tingimus täidetud, reostusuuring on teostatud ja lisatud Lisa 5.3 alla.*
- 15 koostada ülevaade kinnistul tekkivatest olmejäätmetest ja käsitleda jäätmete liigiti kogumist ning kogumiskoha lahendust vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetele (edaspidi JHE). Tähistada olmejäätmete kogumiskoht asendiplaanil, võttes seejuures arvesse JHE § 16 nõudeid; *Tingimusega arvestatud, täiendav vastav tingimus kajastatud seletuskirja p.3.5.3 all ja olmejäätmete kogumiskoht tähistatud põhijoonisel.*
- 16 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata; *Tingimus täidetud ning vastav lisatingimus kajastatud ka nõuete all ehitusprojekti koostamiseks p. 6.2.1.*
- 17 detailplaneeringu koostamisel tagada hoones müra vastavus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele; *Täidetud ja müranõuded on kajastatud seletuskirja p. 6.2.5 all.*

- 18 hoonestusala planeerimisel arvestada kõikide olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega. Esitada olemasolevate ümbertöstmist vajavate tehnovõrkude lahendus. Planeerida olemasolevate tehnovõrkudega ühendamine vastavalt taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Küttevareustuse planeerimisel arvestada, et Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohaselt asub planeeringuala Tallinna kaugkütte piirkonnas;
Tingimusega arvestatud, tehnovõrgud on kavandatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatud võrguvaldajatega. Soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil.
- 19 lisada detailplaneeringusse nõuded ehitusprojekti koostamiseks:
- 19.1 hoone ning hooneosade kavandamisel arvestada olemasoleva maapinna kõrgusega, mitte kavandada maapinna kõrguse muudatusi ning keldrikorrustest tekkivaid tummade seintega alasid. Hooneosade põhimahu alt välja ulatuva keldrikorruse kõrgus peab olema ümbritseva maapinnaga samas tasapinnas või erandkorras võib hoonete alt välja ulatuv keldrikorrus olla kuni 0,5 m kõrgem kui ümbritsev maapind;
Lisatud p. 6.1 alla.
- 19.2 terrassid kavandada ümbritseva maapinnaga samas tasapinnas või sarnaselt keldrikorruse kõrgusega kuni 0,5 m kõrgem kui ümbritsev maapind;
Lisatud p. 6.1 alla.
- 19.3 planeeritavasse hoonesse kavandada varjend arvestades detailplaneeringu koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega;
Lisatud p. 6.1 alla.
- 19.4 arvestada ühe korteri kohta keskmiselt 85 m² suletud brutopinda (eluruumide ja neid teenindavate maapealse osa ruumide pinda), et oleks võimalik kavandada erineva suurusega eri elanikkonnagruppide vajadusele vastavaid kortereid, tagades hoonetes leibkondade suuruste mitmekesisuse. Kavandada hoonesse vastavalt heale planeerimis- ja projekteerimistavale ning segregatsiooni vältimiseks ca 50% korteritest vähemalt kolmetoalised ja ca 50% korteritest kuni kahetoalised;
Lisatud p. 6.1 alla.
- 19.5 parkimise vajadus tuleb lahendada lähtudes ehitusprojekti koostamise ajal kehtivast normatiivist;
Lisatud p. 6.1 alla.
- 19.6 kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga tänavalt ning trepikojaga seotud asukohta;
Lisatud p. 6.1 alla.
- 19.7 näha ette ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu loomine;
Lisatud p. 6.1 alla.
- 19.8 kavandada kõigile korteritele terrass, rõdu või veranda, mis on piisavalt suur suvemööbli paigutamiseks. 1-toalisel korteril võib olla ka prantsuse rõdu või väiksem klaasitud rõdu, alates 2-toalisest korterist on eeldus, et üldjuhul on kõikidel korteritel rõdu või terrass, mis on klaasitud või võimalik tulevikus klaasida;
Lisatud p. 6.1 alla.
- 19.9 hoone projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“;
Lisatud p. 6.1 alla.

19.10 ehitusprojektis võtta arvesse Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, mis näeb ette sademevee maksimaalset käitlemist kinnistul vältimaks torustike ülekoormusi (katusehaljastuse rajamine, ühtlustusmahutite paigaldamine, pinnasesse immutamine, kasutamine olmes ja kastmisveena);

Lisatud p. 6.1 alla.

19.11 tehnoeadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuuriga ja suuremahulised seadmed paigutatud hoone mahtu. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust;

Lisatud p. 6.1 alla.

19.12 projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

Lisatud p. 6.1 alla.

19.13 ehitusprojekti staadiumis tuleb alal teostada täiendav reostusuuring ning määrata analüüsides pinnasest (vajadusel põhjaveest) reostuse maht ja ulatus. Vastavalt reostusuuringu tulemustele tuleb tellida vastavat pädevust omava ettevõtte käest saneerimiskava ja/või -projekt keskkonnareostuse likvideerimiseks. Teostatud reostusuuringud ja saneerimiskava tuleb esitada Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnale. Maa-alal esinev keskkonnareostus tuleb likvideerida enne hoonestamist kogu maa-alal. Pinnase saneerimistöid võib teha vastavat keskkonnaluba omav ettevõtte ja vastava pädevusega keskkonnaspetsialisti järelevalve all. Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonda (jaatmed@tallinnlv.ee) teavitada reostuse likvideerimise tööde algusest. Saneerimisaruanne sh muud reostuse likvideerimist tõendavad dokumendid (ohtlike jäätmete saatekirjad) tuleb esitada Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnale peale pinnase saneerimistööde teostamist;

Kajastatud p. 6.1 all, et reostusuuring on teostatud detailplaneeringu staadiumis.

19.14 ehitus- ja lammutusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga. Koostada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus.

Lisatud p. 6.1 alla.

7.6 Kehtiv detailplaneering

Planeeritud Kopliranna tn 43 krundil kehtiv detailplaneering puudub.

Planeeritava ala ulatuses oleva tänavamaa alal kehtib Kopliranna tänav T2 kinnistu osas Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 kehtestatud „Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Põhja-Tallinnas“ detailplaneering (edaspidi Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering). Planeeringuga on kavandatud Põhja-Tallinnas asuvale 17,30 ha suurusele maa alale viiskümmend 100% elamumaa, kaheksa 100% transpordimaa, viis 100% sotsiaal- ja neli 100% tootmismaa, kolm 100% ärimaa, üks 50% tootmis- ja 50% ärimaa, üks 50% sotsiaal- ja 50% elamumaa, kaks 80% elamumaa ja 20% ärimaa sihtotstarbega krunti. Lisaks on määratud üldised maakasutustingimused ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Tallinna Linnavolikogu 7. septembri 2017 otsusega nr 113 „Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 osaliselt kehtestatud „Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu Põhja-Tallinnas“ kehtetuks tunnistamine Kopliranna tn 43, Alasi tn 4 // 6 // 8, Kopliranna tn 41 ja Kopliranna tn 27 kinnistute osas“ Kopliranna tn 43, Alasi tn 4 // 6 // 8, Kopliranna tn 41 ja Kopliranna tn 27 kinnistute osas. Lisaks on Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistatud Tallinna Linnavolikogu 12. detsembri 2019 otsusega nr 164 „Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 osaliselt kehtestatud Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine“ Kopliranna tn 23a (praegu Kopliranna tn 21 ja 21a kinnistud) ja Vasara tn 12 // 14 // 16 (praegu Vasara tn 18 ja Alasi tänav T2 kinnistud) kinnistute osas; Tallinna Linnavolikogu 11. juuni 2020 otsusega nr 61 „Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 osaliselt kehtestatud Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine“ Kopliranna tn 17 kinnistu osas (praegu Kopliranna tn 19b kinnistu); Tallinna Linnavolikogu 6. mai 2021 otsusega nr 62 „Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 kehtestatud „Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Põhja-Tallinnas“ detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine“ Kopliranna tn 29a kinnistu osas; Tallinna Linnavolikogu 2. mai 2024 otsusega nr 61 „Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009 otsusega nr 155 osaliselt kehtestatud Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine“ Sirbi tn 32 kinnistu osas.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

7.7 Tuleohutusnõuded

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus 15 l/s on tagatud Kopliranna tn DP300 ühisveetoru olemasolevast hüdrandist.

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ toodud nõudeid.
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- Tule leviku takistamiseks on hoonete planeeritud tulepüsivusklass TP-1.
- Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Päästametiga.
- Tulekustutusvee planeeritav hüdrant peab vastama EVS 812 - 6:2012.
- Hoone projekteerimisel arvestada Siseministeeriumi määrusega nr 10, 18.02.2021 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standarditega EVS 812-7:2018; EVS 812-6:2012+A1+A2.
- Tuleohutuskujad on tagatud.

7.8 Muudatused võrreldes algatatud eskiislahendusega

Detailplaneeringu lahendust on täpsustatud ametite poolt esitatud tingimuste alusel, planeeringu põhilahendust muudetud ei ole.

7.9 Eskiislahenduse teavitamise ajal tehtud ettepanekutega arvestamine

Eskiislahendusele täiendavaid muudatusettepanekuid ei laekunud.

Projektijuht

Jüri Mirme