

DP045330

Töö nr: 12/20

Huvitatud isik: AS TTP

reg kood 10093511

Peeter Puusepp

+372 627 1800

ttp@ttp.ee

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

reg kood 75023823

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

VANA-KALAMAJA TN 9 JA 9A KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

Tel: 5224292

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

maastikuarhitekt (EMÜ 001438)

kestliku ja sidusa tulevikulinna kujundaja (TÜ 01119-25)

ruumilise keskkonna planeerija (167451)

Muinsuskaitseameti tegevusluba VS 607/2012

Arhitektuurne kontseptsioon:

M. Press Arhitektuuribüroo Aktsiaselts

(Kalma saun, spa/hotell)

Salto arhitektuuribüroo osaühing (GAG spordikompleks)

Tallinn

2025

Sisukord

SISUKORD	2
I SELETUSKIRI	3
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	3
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	3
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4
3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	4
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	5
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	8
3.7.1 Veevarustus	8
3.7.2 Reoveekanalisatsioonivarustus	8
3.7.3 Sademeveekanalisatsioon	8
3.7.4 Sidevarustus	10
3.7.5 Soojusvarustus	10
3.7.6 Gaasivarustus	10
3.7.7 Elektrivarustus	10
3.7.8 Tänavavalgustus	11
3.7.9 Jahutus	11
3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	11
3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	11
3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	12
3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	12
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	12
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	12
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	13
4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	14
4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	15
4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks	16
4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	17
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	17
II JOONISED	20

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 12.04.2023 nr 336 „Vana-Kalamaja tn 9 ja 9a kinnistute detailplaneeringu algatamine Põhja-Tallinnas“
- 30.09.2020 taotlus nr DP045330 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatud nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Tallinna Linnavalitsuse 12.04.2023 korraldusega nr 336 „Vana-Kalamaja tn 9 ja 9a kinnistute detailplaneeringu algatamine Põhja-Tallinnas“ on planeeritud ala suuruseks määratud 0,78 ha.

Planeeringuala asub Tallinna Põhja-Tallinna linnaosas Kalamaja asumis.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- Vana-Kalamaja tn 9 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistust ja osa Kotzebue tänava kinnistust moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa krunt ning rajada moodustatud krundile spordihoone. Olemasoleva koolihoone säilib;
- määrata ehitusõigus Vana-Kalamaja tn 9a kinnistule muinsuskaitse all oleva amortiseerunud Kalamaja sauna (Kalma saunahoone) ümberehitamiseks ja laiendamiseks majutus- ja spahotelliks;
- põhimõtteline lahendus ala heakorrastamiseks, haljastuse kavandamiseks, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkude lahenduse koostamiseks.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks arhitektuursed lahendused:

- Vana-Kalamaja tn 9a Kalma saunahoonele koostatud muinsuskaitse eritingimused ja M. Pressi Arhitektuuribüroo Aktsiaseltsi koostatud Kalma Hotelli eskiis;
- Salto arhitektuuribüroo osaühingu (Salto AB OÜ) koostatud Gustav Adolphi Gümnaasiumi (GAG) I ja II kooliastme õppehoone eskiisprojekt.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringulahendus ei näe ette positsioon nr 1 krundi kinnistupiiride muutmist. Planeeritud positsioon nr 2 krundi moodustamiseks on ette nähtud liita Vana-Kalamaja tn 9 ja osa Kotzebue tänava kinnistust (78408:801:0163). Positsioon nr 2 krundi suurendamine on vajalik GAG õppehoone arhitektuurse eskiislahenduse lahendusest lähtuvalt.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on arvestatud:

- arhitektuursest lahendusest;
- muinsuskaitse eritingimustest Kalma saunahoone renoveerimisel
- kaugustest naaberkinnistuni;

Planeeritud krundi pos nr 1 hoonestusalal on ette nähtud muinsuskaitse all olev 3-korruseline Kalamaja saunahoone renoveerida ning juurde ehitada 4-korruseline hooneosa.

Planeeritud krundi pos nr 2 hoonestusalal on ette nähtud olemasoleva koolihoone säilitamine ning uue 1-korruseline spordihoone ehitamine koos spordiväljakuga.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Positsioon nr 1

Aadress Vana-Kalamaja tn 9a

Krundi suurus 2511 m²

Ärimaa (Ä100%). Krundil on kavandatud olemasoleva 3- korruselise Kalma saunahoone renoveerimine ning 4- korruselise uue hoone ehitamine.

Hoonete arv 2 põhihoonet

Hoonete ehitisealune pind maapealsel osal kuni 1106 m²

Hoonete maapealne suletud brutopind kuni 3190 m²

Hoonete maa-alune ehitisealune pind 1106 m²

Hoonete maa-alune suletud brutopind kuni 1106 m²

Suurim lubatud hoone korruselisus 4 korrust

Suurim lubatud põhihoone kõrgus 13.2 m, ABS 25.7

Krundi hoonestustihedus 1,27

Krundi täisehituse protsent 44%

Positsioon nr 2

Aadress Vana-Kalamaja tn 9

Krundi suurus 5257 m²

Ühiskondliku ehitise maa (Üh100%). Krundil on kavandatud säilitada olemasolev koolihoone ja ehitada uus 1-korrusline spordihoone koos spordiväljakuga

Hoonete arv 2 hoonet

Hoonete ehitisealune pind maapealsel osal kuni 2478 m²

Hoonete maapealne suletud brutopind kuni 8602 m²

Hoonete maa-alune ehitisealune pind 2711 m²

Hoonete maa-alune suletud brutopind kuni 2711 m²

Suurim lubatud hoone korruselisus 5 korrust

Suurim lubatud põhihoone kõrgus 18.8 m, ABS 32.0

Krundi hoonestustihedus 1,64

Krundi täisehituse protsent 47%

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasoleva maapinna kõrgusi ei ole kavatsus suures mahus muuta.

Kõvakatteliste alade sajuveed on ette nähtud võimalusel reljeefikaldega suunata haljasalale, valdavalt on sajuveed suunatud sademevee või drenaažisüsteemi, samuti on võimalik kasutada kombineeritud lahendusi.

Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumist teemaale ja naaberkinnistutele.

Maapinna kõrgus täpsustatakse lähtuvalt välisruumi lahendusest hoonete ehitusprojekti koostamisel.

3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt on vajalik puude likvideerimine. Likvideerimisele kuulub 9 puud.

LIKVIDEERITAVATE PUUDE TABEL

Jrk. nr.	Eestikeelne nimetus (ladina keelne nimetus)	Inventeeritav objekt	Puu rinnasdi am. cm. / pöösa võra läbimõõt m.	Väär tus- klass	k1	k2	k3	Haljastusühikud - metoodika $D1*(k1 + k2 + k3)/3 = HÜ$
15	Hobukastan, harilik	üksikpuu	62	III	2	1	0,5	72,3* ²
16	Hobukastan, harilik	üksikpuu	62	III	2	1	0,5	72,3* ²
17	Vaher, harilik	üksikpuu	49	IV	0,5	0,2	0,5	19,6* ²
18	Saar, harilik	üksikpuu	7	III	1	1	0,5	5,8* ¹
19	Vaher, harilik	üksikpuu	26	IV	0,5	0,2	0,5	10,4** ²

20	Jalakas, harilik	üksikpuu	18&75	V	0	0	0	0**2
27	Saar, harilik	üksikpuu	36 & 30	III	1	1	0,5	55**1
31	Pärn, harilik	üksikpuu	41	III	2	1	0,5	47,8*1
43	Hobukastan, harilik	Üksikpuu	47&36	IV	2	0,2	0,5	74,7***

Haljastusühikud kokku 357,9

Puude likvideerimise põhjus: *- plan hoonestusala
 **- plan tee ja parkimise ala
 ***- plan. tehnovõrkude servituutala

Puu likvideerimine plan pos: ¹- pos nr 1 ²- pos nr 2

Planeeringus on kajastatud kruntide põhimõtteline väliruumi lahendus, mis täpsustatakse projekti koostamisel. Väliruumi projekti koostamisel tuleb kaasata maastikuarhitekt.

Jäätmekäitlus

Jäätmekonteinerid on ette nähtud paigutada pos nr 1 krundil hoonesse ja pos nr 2 krundil paiknevad konteinerid olemasoleval krundi lõunapiiril. Konteineritele on tagatud juurdepääs teenindavale transpordile. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Konteinerite paiknemine täpsustatakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Detailplaneeringu lahendus arvestab elluviidud Vana-Kalamaja tänava rekonstrueerimise projektiga. Ehitusprojekti koostaja oli K-Projekt, töö nr 19001. Tänavarekonstrueerimisel on Vana-Kalamaja liikluslahendust muudetud, täpsustatud on sõidu- ja kergliiklejate liikluskorraldust. Elluviidud lahenduses on sõidukite parkimis- ja peatumiskohad Kalma sauna esisel alal viiele sõidukile ning GAG esisel alal neljale sõidukile. Tänaval paiknevad parkimiskohad on avaliku kasutusega.

Ajaloolisest krundistruktuurist ning hoonestusest lähtuvalt ei ole võimalik ega vajalik parkimiskohtasid kavandada planeeritud kruntidele. Hoonete kasutusotstarbest ja tänava rekonstrueerimisprojektist lähtuvalt on parkimis- ja peatumiskohad projekteeritud Vana-Kalamaja tänavamaale. Pos nr 1 krundi teenindamiseks on vajalik ning piisav viis parkimise kohta hoone esisel alal sõidukite peatumiseks (taksod) ning mõned kohad lühiajaliseks parkimiseks. Pos nr 2 krundi teenindamiseks on hoone esisel alal sõidukite peatumiseks neli kohta. Vana-Kalamaja tänava liiklus muutub ühesuunaliseks ning rohkem on ruumi kavandatud jalakäijatele ja kergliiklejatele. Tänavarekonstrueerimine ja kergliiklejate ala suurendamine toetab igati tänapäevaseid liikumislahendusi ning ei ole vastuolus ka planeeringu eesmärkidega.

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs avalikult Vana-Kalamaja tänavalt;
- Vana-Kalamaja projektlahendus on elluviidud ja planeering ei näe ette selle muutmist;
- Kruntidele ei ole parkimiskohtasid kavandatud. **Parkimiskohtade arvu norme ei rakendata** parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva

ehitise väikesemahulisel (ehitusmahu kasv kuni 10%) laiendamisel, mille käigus ei muudeta märkimisväärselt ehitise arhitektuurset lahendust, või riikliku kaitse alla võetud maa-alal **või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis**, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal. Kitsendust rakendatakse asukoha- ja objektipõhiselt. Samas jäävad kehtima piirkonnale kehtestatud parkimiskorralduse põhimõtted ning kas maksimaalselt või minimaalselt lubatav parkimiskohtade arv;

- Jalgrataste võimalikud parkimiskohad kruntidele on kajastatud Põhijoonisel. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel;
- jalgrataste parkimise normatiiv lähtub jalgrattastrateegiast;
- normatiivsete parkimiskohtade arvutus on koostatud lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- Pos nr 1 krundile kavandatud hotellile ei ole kavandatud bussi peatumise kohta. Küllastajate vedu hotelli tuleb kavandada väiksemate sõidukitega.

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

Parkimisnormi arvutus:

Jalgrataste parkimisnormi arvutus

Pos nr	Objekt	Rattaparkimise normatiiv*		Normatiivne rattaparkimiskohtade arv
1	Tervisekeskus kohvik	1/5 kohta	71	14+3+4=
		/igapäevane külastaja	30	21
		1/10 kohta külastaja ja 1/8 kohta/töötaja	30	
2	kool	1/3 kohta õpilane	704 õpilast	235
KOKKU				256

* -vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027

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

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud kooli õuealale ja positsioon nr 1 krundile.

Jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

3.7.1 Veevarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 21.06.2023 tehnilised tingimused PR/2333916-1. Lahenduse koostas MERINDORF OÜ.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringuala olmevesi on lahendatud olemasoleva Vana-Kalamaja tn De315 veetoru baasil.

Moodustatavate kinnistute jaoks on käesolevaks hetkeks rajatud olemasolevad veeühendused.

POS1 kinnistu planeeritav veehulk on 45 m³/ööp; 7l/s

POS2 kinnistu planeeritav veehulk on 35 m³/ööp; 4l/s

POS 1 kinnistul on olemasolev veevarustuse ühendustorustik De100mm.

POS 2 kinnistul on olemasolevad veevarustuse ühendustorustikud 2xDe160mm koos liitumispunktidega.

Kinnistute olemasolevad veetorustikud on piisava läbimõõduga, et tagada vajalik veevarustus.

Pos1 välistulekustutusvee vajadus on 10 l/sek, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul.

Pos2 välistulekustutusvee vajadus on 25 l/sek, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul.

Planeeringuala välistulekustutusvesi 25 l/s on tagatud Vana-Kalamaja tn paiknevatest hüdrantidest.

Pos2 sisekustutusvee vajadus on 20 l/sek, mis on tagatud olemasolevatest veevarustuse ühendustorustikest 2xDe160mm

Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 310 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa. Pos nr 1 hoonel puudub sisemine tulekustutussüsteem (arvutuslik süsteemi vooluhulk on 0 l/s).

3.7.2 Reoveekanaliseerimisvarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 21.06.2023 tehnilised tingimused PR/2333916-1. Lahenduse koostas MERINDORF OÜ.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline.

Kinnistutel on käesolevaks hetkeks rajatud kanalisatsiooni ühendused.

POS1 reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 45 m³/ööp, 15,0l/s

POS2 reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 35 m³/ööp, 9,0l/s

Planeeringuala kinnistute reovesi on ette nähtud kanaliseerida Vana-Kalamaja tn Ø315 mm ühiskanaliseerimistorustikku.

POS1 kinnistul on olemasolev kanalisatsiooni ühendustorustik De200mm koos liitumispunktiga.

POS2 kinnistul on olemasolev kanalisatsiooni ühendustorustik De250mm koos liitumispunktiga.

Olemasoleva kanalisatsioonitorustikud on piisava läbimõõduga, et ära juhtida planeeritud kinnistutelt tulev reovesi.

Olemasolev, kasutusest välja jääv kanalisatsioonitorustik on ette nähtud likvideerida.

3.7.3 Sademeveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline.

Sademevee ligikaudsed vooluhulgad on arvestatud vastavalt standardile EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“.

Arendusala arvutuslik vooluhulk (vihma kestus 5min)

POS1 kinnistu sademevee arvutuslik vooluhulk on 49,0l/s

POS2 kinnistu sademevee arvutuslik vooluhulk on 157,0l/s

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss

POS nr	Pinnakatte tüüp(m²)			EVS 848:2021, korduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q =266.4 L/ (sek*ha)								
	katus	tee asfaltkate	Haljaspind	Katus, arvutuslik vooluhulk L/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk L/s	Haljaspind, arvutuslik vooluhulk L/s	Kokku, L/s	Lubatud ärajuhitav vooluhulk L/s	Akumuleeritakse krundil, L/s	Vajalik keskendamise maht, m3	Immutamise maht, m²	Kinnistupõhine kasutamise (olme, kastmine jmss) maht, m³
1	1114	305	688	36	8	5	49	10	39	25	2	2
2	2455	2978	399	78	76	3	157	Olemasolev süsteem				
Kokku:	3569	3283	1087	114	84	8	206	10	39	25	2	2

POS1 krundi jaoks on olemasolev sademevee ühendustorustik De200mm koos liitumispunktiga. Ärajuhitav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada kinnistu piires. Kinnistusesine liitumispunkti ühendatav isevooline sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110 ning languga mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Kinnistule tuleb enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist ette näha vooluhulga regulaatorkaev.

POS1 krundile on ette nähtud sademevee ühtlustusmahuti (Q=25m³).

POS2 sadevee süsteem on välja ehitatud 2017 aastal koolihoone rekonstrueerimise käigus ja sellest on ette nähtud juhtida sadevesi Vana-Kalamaja tänava sadeveetorustikku. Sellest tulenevalt ei ole krundile POS2 ette nähtud sadevee puhverdusmahuti. POS2 kinnistu jaoks on välja ehitatud sademevee liitumispunkt Vana-Kalamaja tänaval. Detailplaneeringu mahus on ette nähtud kinnistu sademeveekanaliseerimine juhtida De110mm sademeveetoru K21 kaudu olemasolevasse sademevee liitumispunkti.

POS2 kinnistul on olemasolev kanalisatsiooni ühendustorustik De200mm koos liitumispunktiga.

Kinnistusesine sademevesi lahendatakse järgmistes projekteerimis-staadiumites.

3.7.4 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS 24.01.2025 tehnilistele tingimustele nr 39416932.

Sidevarustuse osas säilivad olemasolevad ühendused. Pos nr 1 krundi liitumisleping on sõlmitud AS Telset: kliendilepingu nr TLN 16-00429 lisa 19 ja tooteleping nr LEP-36358.

Detailplaneering ei näe ette muudatusi sidevarustuse lahenduses pos nr 1 ja 2 kruntidel.

3.7.5 Soojusvarustus

Planeeritud ala soojusvarustuse perspektiivne lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 19.05.2022 tehnilistele tingimustele 23TT-08227.

Planeeritavate hoonete soojusega varustamiseks kaugkütte baasil on ette nähtud teha hargnemised olemasoleval/ümbertõstetaval soojustorustikul DN100 B5-11 teenindussõlme läheduses ja seoses planeeritavate hoonetega, on ette nähtud olemasoleva soojustorustiku ümbertõstmine, vastavalt AS Utilitas Tallinn detailplaneeringu koostamise tehnilistele tingimustele nr 23TT-08227 (19.05.2022).

Seoses soojustorustiku ümberplaneerimisega, tuleb ka olemasolevat soojustorustikku rekonstrueerida, et suurendada asendiplaanijärgsete lõikude läbimõõtu. Soojustorustiku rekonstrueerimine ja läbimõõdu suurendamine on arendaja kulul.

Ühendatav soojatarbimine on 0.43 MW, mis täpsustatakse kaugküttetorustiku tööprojekti staadiumis. Detailplaneeringuga nähakse ette sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlmede. Liitumispunktide asukohad täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Maa-alune planeeritav soojustorustik on ette nähtud III isolatsiooniklassi pealevoolu toru ning II isolatsiooniklassi tagasivoolu toruga. Kasutatakse eelisoleeritud signaaltraatidega kaugküttetorusid. Planeeritava kaugküttetorustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

3.7.6 Gaasivarustus

Planeeringu koostamisel on aluseks AS Gaasivõrgu tehnilised tingimused nr 3-6/96-24. Planeering näeb ette võimaluse liitumiseks gaasiga pos nr 1 krundile. Gaasiliitumise punkt A-kategooria gaasitoruga paikneb Vana-Kalamaja tn 9b kinnistul.

3.7.7 Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (12.02.24 nr 467858).

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamiseks on ala Vana-Kalamaja tn 9a renoveeritavale/säilivale ja planeeritavale hoonele/hooneosale (objektid). Detailplaneeringu ala toide on planeeritud olemasoleva alajaama nr. 369 baasil. Objektide elektrivarustus on planeeritud olemasolevast 0,4 kV jaotuskilbist 32460JK Vana-Kalamaja tn 9a kinnistul (olemasolevad liitumised 3x160A+3x250A). Kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumispunktist objektini on planeeritud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Planeeritud ja olemasolevate kaablite kaitsevöönd on 1m kaabli teljest. Planeeringulahenduses on näidatud kaablite koridori laiused, kuid täpne kaablite arv määratakse konkreetsemalt edasise projekteerimise käigus.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Positsioon nr 2 elektritoite lahendust ei muudeta.

3.7.8 Tänavavalgustus

Planeeritud ala piirneb väljaehitatud avaliku tänavaga, mille tänavavalgustuse lahendust ei muudeta.
Krundipealne välisvalgustus lahendatakse järgmistes projekteerimisetappides.

3.7.9 Jahutus

Positsioon nr 1 planeeritud hoone jahutus on kavandatud lahendada lokaalselt vesijahutusega. Hoone fassaadi kavandamisel soovitav kasutada passiivseid jahutuse lahendusi päikeseikiirguse blokeerimiseks. Sobiv jahutuse lahendus täpsustatakse järgmistes projekteerimisetappides.

Positsioon nr 2 planeeritud hoonetele ei ole jahutust kavandatud, soovitav kasutada ainult passiivseid jahutuse lahendusi.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud alal piirneb avaliku Vana-Kalamaja tänavaga ning põhjapoolses osas Kalma haljakuga. Detailplaneeringus ei näha ette avaliku ala kavandamist planeeritud kruntidele.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

- Tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid;
- kinnismälestis Kalamaja saun (1928. a), mälestise registri number on 8255. 1928. aastal valminud uusklassitsistlik art deco elementidega saunahoone projekteeris arhitekt Aleksander Wladovsky;
- arheoloogiamälestise asulakoht 13-16. sajandi kaitsealasevööndis (registri number 2628);
- Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, kus tuleb säilitada vaated vanalinnale ja kehtivad hoonete kõrguse piirangud;
- Planeeringuala asub Kalamaja miljööväärtuslikus hoonestuspiirkonnas, kus väga väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele vastavalt kaitse- ja kasutustingimustele.

Planeeritud kitsendused:

Planeeringualal moodustatud kruntidele on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- pos nr 1 Elektrilevi kasuks
- pos nr 1 AS Utilitas Tallinn kasuks
- Vana -Kalamaja 9b kinnistule AS Utilitas Tallinn kasuks
- Vana-Kalamaja tänavale AS Utilitas Tallinn kasuks

3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringulahendus ei näe ette senise maakasutuse muutmist. Planeeringuala paiknemine miljööväärtuslikus piirkonnas annab suunised ka kavandatud hoonemahtudele. Mõlema kinnistu osas on oluline olemasolevate väärtuste säilitamine ning kavandada võimalused jätkusuutlikuks arenguks nii koolihoone laiendamisel kui ka Kalma sauna teenuste lisandumisel.

Värskelt renoveeritud Vana-Kalamaja tänav on uudne oma lahenduselt ning alal liigub senisest enam jalakäijaid ning jalgrattureid. Planeeritud hoonete kasutusfunktsioonid toetavad säästlikke liikumisviise, planeering ei näe ette kruntidele parkimise kohtasid. Sõidukitel liikumine, peatumine ja parkimine on lahendatud tänavarekonstrueerimisprojekti.

Ala paikneb hea ühistranspordi ühendusega piirkonnas, kus lisaks trammiliini nr 1 ja 2 peatustele „Balti jaam“ ja „Põhja puiestee“ ning bussipeatusele „Kalamaja“ on ka Balti jaama rongipeatus „Tallinn“. Ala paikneb jalgikäigu kaugusel südalinnast ja vanalinnast.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

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

Planeeringuala on piirkond, mis on väljakujunenud hoonestusega. Piirkonna hoonestus on erinevatest ajastustest kuid siiski määratud miljööalaks. Piirkond on mitmefunktsiooniline ja toetub 15 minuti linna mudelile ja põhimõtetele, kus nii 8 kui 80 aastastel on loodud võimalused turvaliseks viibimiseks.

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt senise Kalma saunale lisanduvate kasutusfunktsioonide osas. Planeeringuala on lähipiirkonna teenindamiseks avalikkusele suunatud funktsiooniga – ala paikneb haridusasutus, saunale lisaks kavandatakse spa ja majutusteenuse lisandumist ning kohviku ja restorani avamist.

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

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Vana-Kalamaja tn 9a kinnistu arhitektuurinõuded on koostanud arhitekt Meelis Press.

Hoonestusreeglid

- Rajatav hoonekompleks peab moodustama kasutusfunktsiooni plaanis seotud ühtse terviku
- Rajatav uus arhitektuurne maht peab olema vormikeelelt selges kontrastis ajaloolise hoonega, selgelt väljenduma mis on uus ja mis varajasem
- Uue hoonemahu komponeerimisel arvestada et kõik fassaadid on peafassaadid
- Hoone peasissepääs peab avanema Vana-Kalamaja tänavalt, lisapääsud siseöue- ja Kalma haljaku küljelt
- Hoone tehniline pääs, prügi majandamine ja teeninduspääs viia Kalma haljaku küljele
- Uus hoonemaht ei tohi kõrguslikult ületada ajaloolise hoone katuseviilu kõrgust
- Hoone peab funktsionaalses mõttes aktiivselt suhtlema nii Vana-Kalamaja tänav küljega, Kalma haljakuga kui ka siseöuega. Tagada aktiivne sise- ja välisruumi funktsioonide sidusus nii Kalma haljakult kui ka sisehoovist
- Hoone on ette nähtud avalikkusele suunatud kasutusfunktsioonidega – saun, toitlustus, spa ning majutus

- Ajaloolise saunahoone aknad on nihutatud kõrgele lae alla, saunalisi varjavale kõrgusele. Kalma haljaku- ja siseõu külje sise- ja õueruum on seetõttu teineteisest eraldatud. Et loodavas lahenduses saavutada ümbritseva linna väliruumiga hästi seotud tervik, võib utilitaarsele mälestise osale kaaluda uusi väljapääse ja aknaid. Selline sise-välisruumi avamine peab olema selgelt eristuv varasemast vormikõnest, üheselt loetav kui sisse viidud arhitektuurne uuendus.
- Arvestades Vana-Kalamaja tänava, kui piirkonna uue peatänavana kasutusaktiivsust, tuleb sisehoov avada avaliku ruumi osana (nt. suvekohviku välialana vms.), luues orgaanilise seose Vana-Kalamaja tänava, siseõue ja siseruumide kasutusfunktsioonide vahele
- Hoone korsten säilitada. Kui uues ahenduses jääb korsten siseruumi osaks, eksponeerida korsten kogu oma pikkuses
- Kui koolihoone arhitektuurses lahenduses luuakse lõunapiirile tulemüür, tuleks Vana Kalamaja 9a arhitektuurse terviku lahutamatu osana müüri arhitektuurne lahendus läbi komponeerida.

Vana-Kalamaja tn 9 kooli võimla arhitektuursed tingimused

Salto Arhitektuuribüroo osaühing, arhitektuurne eskiislahendus

Spordihoone katusel paikneva korvpalliväljaku kasutamiseks paigaldada avalikuks kasutuses lift

4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist;
- ehitatavad hooned peavad vastama energiatõhususe miinimumnõuetele vastavalt majandus- ja taristuministri 11. detsembri 2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Enne hoone ehitamist tuleb planeeritud maa-alal teha radooni taseme mõõtmised. Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m³. Planeeringuala paikneb kõrge radoonisaldusega alal. Kõrgendatud radoonisalduse esinemisel tuleb hoone projekteerimisel arvestada radooniohuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust. Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese korruse tarandid (radoonitõkkekile) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud);
- detailplaneeringus kavandatud hoonete edaspidisel projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;
- sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist teemaale ja naaberkinnistutele. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);

- jalgratta parkimiskohti näha ette vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 14 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028;
- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi;
- ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" normtasemeid;
- vajalik on läbi viia erinevate uuringute teostamine sh ehitusgeoloogiline uuring, mille käigus selgitatakse välja põhjavee tase ja pinnaste filtratsiooniomadused;
- hoonete tehnoseadmed peavad võimaldama tagada EL direktiivide ja riigi õigusaktidest tulenevate nõuete ning hoonete energiatõhususe miinimumnõuete täitmise;
- tagada liikumispuuetega inimeste avalik juurdepääs spordihoone katusel paiknevale korvpalliväljakule. Arvestada, et korvpalliväljak on avalikus kasutuses ka koolivälisel ajal;
- hotelli parkimisvõimaluste osas tuleb tuua välja lähimad võimalikud avaliku kasutusega (IKÕ või muu linnaga seotud leping) parklad/parkimishoonete asukohad;
- positsioon nr 1 krundi hoonete kasutajatele näha ette ratta hoiukohad, kuhu vajadusel kavandatakse ka rattarendi võimalus.

4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud terviklik välisruumi lahendus, sh uushaljastuse lahendus.

Krundi väliruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusosalad määrata haljastusprojekti. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonest, tehnoõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.

Arvestada „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“ seatud eesmärgid.

Planeeritud krundi välisvalgustuse lahendus töötada välja väliruumi projekti koostamisel. Lahenduse koostamisel on oluline energiasäästul ja valgusreostuse vältimine.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 nõuetele (JHE, Tallinna Linnavolikogu 9.03.2023 määrus nr 3). Jäätmeveokite (registrimass on kuni 30 tonni) poolt kasutatav juurdesõidutee peab olema piisava laiusega, kandevõimega ja tasane. Käsitsi teisaldatavad ratastel jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni kümne meetri kaugusel.

Planeeringuala paikneb kõrge radoonisisalduse pinnasega alal (vt. lisa 3.4). Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkketile) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud).

Läbiviidud mürauuringu (vt. lisa 3.3) kokkuvõttele ei ole vajalik seada nõudeid müra leevendamiseks. Tagatud on ka tänavapoolsete hoonete fassaadidel IV kategooria alade liikluse müra piirväärtused.

Hoonetele päikesepaneelide kavandamisel lähtuda juhenditest: [Päikesepaneelid linnaruumis | Tallinn](#); Kohalike omavalitsuste tuule- ja päikeseenergia käsiraamat, SEI 2020.

Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

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

4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel Tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs §70 ja §78 nõuetele;
- Tööde teostamisel Sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest 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>;
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks;
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI; Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühistorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;
- Tallinna välisvalgustuse põhi-ja tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused. tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;

Planeeritud ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.

- 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 UTL konkreetseid tehnilised tingimused.

- Soojustorustiku ümbertõstmiseks/asendamiseks on vaja sõlmida AS-ga Utilitas Tallinn soojustorustike ümbertõstmise kokkulepe.
- Soojustorustike põhiprojekti koostamise staadiumis on muu hulgas vaja lahendada torustike ümberehituse aegsete soojuskatkestustega seonduv. Ehitustöödega kaasnevad soojuskatkestused peavad olema lühiajalised ja saavad toimuda ainult suveperioodil (orient vahemikus 1. juuni kuni 31. august). Vajadusel projektis ette näha soojusvarustuse tagamiseks ajutised soojustorustikud või konteinerkatlamaja kasutamine.

AS Gaasivõrk: AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk eposti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.

Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.

Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee. Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistööde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.

Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.

Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

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

Positsioon nr 1 ja 2 hoonetele on krundil piiril planeeritud tulemüür.

Pos1 välistulekustutusvee vajadus on 10 l/sek, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul.

Pos2 välistulekustutusvee vajadus on 25 l/sek, mis peab olema tagatud 3 tunni jooksul.

Planeeringuala välistulekustutusvesi 25 l/s on tagatud Vana-Kalamaja tn paiknevatest hüdrantidest.

Pos2 sisekustutusvee vajadus on 20 l/sek, mis on tagatud olemasolevatest veevarustuse ühendustorustikest 2xDe160mm

Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 310 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa. Pos nr 1 hoonel puudub sisemine tulekustutussüsteem (arvutuslik süsteemi vooluhulk on 0 l/s).

Hoone tulepüsivusklass määrata vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoone tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojektis. Planeeritud hoone välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoone projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkeseptsiooni pindaladele.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Vana-Kalamaja tänaval, tagatud on tulekustutusvesi 10l/s. Lähtuda Siseministri määrus nr 10 21.01.2021 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, EVS 812-6:2012 +A1:2013- Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

Projekteeritava hoone tuleohutuse osas lähtuda majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nt 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja Standardisari EVS 812 või uuem.

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

4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

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

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Tallinna linna üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala korruselamute alale, mis on põhiliselt kahe- ja enamkorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm; paneelalampi piirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted. Lisaks asub planeeringuala Tallinna üldplaneeringu järgi osaliselt Kalamaja miljööväärtuslikus hoonestuspiirkonnas, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavatevõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (koostamisel)

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 Vana-Kalamaja tn 9 kinnistu maa-ala üldplaneeringu kohasele keskusealale ja maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud ühiskondlike hoonete ala. Ühiskondlike hoonete alale võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid hooneid: valitsus- ja ametiasutusi, lastehoiu, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, operatiivteenuste-, kultuuri-, spordiasutuste ala vms. Vana- Kalamaja tn 9a kinnistu maa-ala jääb Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni kohaselt peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalale. Segahoonestusaladeks on määratud peamiselt mereäärsed arengualad, endised tehastealad või piirkonnad, kus linnaehituslik arengusuund on kujunemas mitmefunktsiooniliseks. Antud aladel peab ettevõtlusfunktsioon olema ülekaalus. Nendel aladel tuleb kavandada vähemalt 75% ulatuses äri-, ettevõtlus- või laodusefunktsiooni. Koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu järgi tuleb minimaalseks haljastuse osakaaluks näha ette üldjuhul vähemalt 20%. Detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 12.04.2023 nr 336 „Vana-Kalamaja tn 9 ja 9a kinnistute detailplaneeringu algatamine Põhja-Tallinnas“ määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:

3.1 Vana-Kalamaja tn 9a suurimaks tihedusenäitajaks kavandada kuni 1,27, täisehituse kuni 44%, korruselisus kuni 4;

Detailplaneeringu lahendus on positsioon nr 1 osas koostatud esitatud lähtetingimusi arvestavalt.

3.2 algatada detailplaneering tingimusega, et analüüsitakse parkimise lahendamist esimese eelistusena krundi piires või alternatiivselt koostöös Tallinna Linnavalitsusega linna omandis oleval kinnisasjal arvestades Tallinna Linnavalikogu 15.detsembri 2022 määruse nr 24 „Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord“ toodud põhimõtteid. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Parkimiskohtade arvu kavandamisel lähtuda kehtivast parkimisnormatiivist vastavalt Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;

DP koostamisel on analüüsitud parkimise vajadust ning lahendust ja jõutud otsuseni, et planeeritud kruntidele parkimise kohtasid ei kavandata.

3.3 jalgrataste parkimislahenduste kavandamisel juhinduda Tallinna Linnavalitsuse 11.oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegist 2018-2028“;

Planeeringus on välja toodud normatiivne jalgrataste parkimise vajadus. Kruntide ehitusprojekti koostamisel on vajalik näha ette jalgrataste parkimiskohad, kooli hoovis soovitatavalt varjualustes.

3.4 hoonestuse ja kohtkindlate rajatiste planeerimisel arvestada planeeringuala läbivate olemasolevate tehnorajatistega ja nende kaitsevöönditega ning nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega. Vajadusel planeerida olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmise koostöös vastavate võrguvaldajatega;

Esitatud lähtetingimusega on arvestatud, planeeringu lahendus on võrguvaldajate poolt kooskõlastatud.

3.5 Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisaldusega piirkonda. Teostada radooniuuringud hiljemalt detailplaneeringu staadiumis. Vajadusel lähtuda hoonete projekteerimisel standardis EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud meetmetest ja radooniuuringus toodud soovitustest;

Uuring on koostatud, vt. Lisa 3.4

3.6 teostada modelleerimine hiljemalt detailplaneeringu koostamise faasis päevasel ja öisel ajavahemikul, lisaks müra modelleerimine liikluse tiptunnil. Esitada tuleb mürakaardid ning müra fassaadidel. Müra hindamisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Vajadusel esitada müraleevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";

Mürauuring on koostatud, vt. Lisa 3.3.

3.7 kavandada kruntide maapinnaga ühendatud haljastuse protsendiks minimaalselt 20%. Kasvutingimuste tagamiseks rakendada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid;

Planeeritud kruntide haljastuse osakaal on keskmiselt 16%. pos nr 2 koolihoone krundil ei ole võimalik täita minimaalse haljastuse osakaalu.

3.8 teostada kinnistul ja 5 meetri raadiuses naaberkinnistutele Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine

Inventeerimine on teostatud, vt. Lisad 3.2.

3.9 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“

Planeeringu seletuskirjas on määruse kohane arvestus tehtud.

3.10 lisada seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt. Projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt;

Nõue on lisatud seletuskirja p. 4.3.

3.11 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtades. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee käitlemise innovatiivseid lahendusi (katusehaljastuse rajamine, kasutamine kastmiseks, olmes jne) vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;

Seletuskirja p. 3.7.3 on esitatud nõuded edasisele projekteerimisele ning sademevee ühtlustamisele.

3.12 detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ § 21 nõudeid, asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus teenindustranspordi ning -personal kasuks;

Planeeringu on näidatud võimalikud olmejäätmekonteinerite asukohad.

3.13 küttevarustuse kavandamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“. Määruse kohaselt asub kinnistu Tallinna kaugkütte piirkonnas;

Planeeritud hoonete küttevarustus lähtub määruses esitatud tingimustest, kavandatud on liitumine kaugküttevõrguga.

Planeering on kooskõlas järgmiste uuringutega:

Muinsuskaitse eritingimused

Vana-Kalamaja tn 9a kinnistule Kalma sauna remont-renoveerimiseks, osaliseks ümber ehitamiseks ja juurdeehitise lisamiseks on 27.07.2020 koostatud muinsuskaitse eritingimused. Tingimused koostas Oliver Orro, Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Vt. Lisa 3.1

Puittaimestiku haljastuslik hinnang

Detailplaneeringus on koostatud hinnang. Inventeerimise aruanne, Lisa nr 3.1. Hinnangu koostas Kaja Sepper, Pihamaa stuudio, töö nr P96/2022. Vt. Lisa 3.2

Mürahinnang

Koostatud on mürauuring. Uuringus ei ilmnenud ülenormatiivset müra. Detailplaneeringu käigus koostatud mürahinnangut vaata lisa nr. 3.3.

Radooniuuring

Koostatud on radooniuuring. Uuringus ilmnes, et ala paikneb kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal. Detailplaneeringu käigus koostatud uuring, vaata lisa nr. 3.4.

Insolatsiooni analüüs

Koostatud on insolatsiooni analüüs. Analüüsi tulemusena selgus, et Vana-Kalamaja tn 9 ja 9a detailplaneeringuga kavandatud mõju Kalma tn 8 ja 10 kortermajade insolatsiooni kestvusele on vähene ja tagatud on juhendi järgne vajalik insolatsiooni kestus korterites, vt. lisa 3.5

II Joonised

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

Illustreeriv materjal