

# KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU.....</b>	<b>1</b>
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	1
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	1
3.3	Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad .....	2
3.4	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	3
3.4.1	Haljastus ja heakord .....	3
3.4.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....	4
3.4.3	Jäätmehoolduse põhimõtted .....	4
3.5	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	5
3.6	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	7
3.7	Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	7
<b>4</b>	<b>TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>8</b>
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
4.1.1	Veevarustus .....	8
4.1.2	Tuletõrjeevarustus .....	9
4.1.3	Reoveekanaliseerimine.....	9
4.1.4	Sademeveekanaliseerimine.....	10
4.2	Elektrivarustus ja lokaalne elektrienergia tootmine.....	11
4.2.1	Elektrivarustus.....	11
4.2.2	Lokaalsed energiatootmise ja kasutamise võimalused.....	12
4.3	Tänavavalgustus.....	12
4.4	Sidevarustus .....	13
4.5	Soojusvarustus .....	13
4.6	Jahutus .....	14
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>14</b>
5.1	Kehtivad kitsendused .....	14
5.1.1	Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid .....	14
5.1.2	Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa.....	14
5.2	Kavandatud kitsendused .....	15
5.2.1	Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus .....	15
5.2.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	16
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>16</b>
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	16
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	18
6.2.1	Keskkonnavalitsuse nõuded .....	18
6.2.2	Tuleohutusnõuded .....	19
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	19
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	20
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDEKUMENTIDELE .....</b>	<b>21</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	21
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	21
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	22

7.4	Vastavus Tallinna üldplaneeringule.....	22
7.5	Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kooskõlastamiseks esitatud versiooniga 22	
7.6	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine .....	23
7.7	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	23
7.8	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	25
7.9	Muudatused võrreldes eskiislahendusega .....	25
7.10	Muudatused peale avalikku väljapanekut.....	26

## II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

## **I SELETUSKIRI**

### **1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Planeeringuala asub Põhja-Tallinna linnaosa Sitsi asumis Sõle, Manufaktuuri ja Paavli tänava vahelisel alal. Planeeringuala suurus vastavalt algatamise korraldusele oli ca 2,44 ha, kuid planeerimisprotsessi käigus on seda vähendatud ca 2,37 ha-ni. Planeeringualast on välja jäetud osa Paavli tänavast, mis on hiljuti rekonstrueeritud ning mida ei ole mõistlik hakata koheselt ümber planeerima. Paavli tänava olemasolev lahendus on krundi pos 3 piiril kokku viidud planeeritud Paavli tänava pikenduse lahendusega.

### **2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada linnaruumi ilmestava esindusliku fassaadiga ning kaasaegsetele nõuetele vastav kaubandushoone, mis rahuldaks kvaliteetselt ja senisest suuremal määral piirkonna elanike vajadusi toidu- ja esmatarbekaupade järele.
- Kavandada turvalised ja mugavad ühendused olemasolevatelt jalg- ja kergliiklusteedelt planeeritava kauplushooneni ning ühistranspordipeatuste ja Manufaktuuri tänava äärsel elamukvartalini.
- Liiklusohutuse tagamiseks kavandada liikluslahendus, mis võimaldaks kaupluse igapäevase toimimise jaoks vajalikule teenindavale transpordile ning kaubandushoone klientide transpordivahenditele eraldiseisvad juurdepääsud.
- Ulatusliku kõvakattega parkimisala vähendamiseks ja suurema haljastatusse tagamiseks näha ette parkimine osaliselt kavandatava kauplusehoone mahus ning välised parkimisalad ümbritseda ja liigendada kõrg- ja madalhaljastusega.

### **3 PLANEERINGUS KAVANDATU**

#### **3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus**

Planeeringus on kavandatud Paavli tn 10, Paavli tn 8, Paavli tn 8a ja Paavli tn 6a kinnistute piiride muutmise teel moodustada üks ärimaa (krunt pos 1) ning kaks transpordimaa (krundid pos 3 ja pos 4) sihtotstarbega krunti. Manufaktuuri tänav T5 (krunt pos 2) kinnistu säilib tänastes krundipiirides transpordimaa krundina.

Kavandatud ärimaa sihtotstarbega krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe maapealse korrusega kaubandushoone ehitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega kruntidele on kavandatud tänavarajatised ja tehnovõrgud.

#### **3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Hoonestusala on kavandatud paralleelsena nii Manufaktuuri kui ka uue planeeritava tänavaga (Paavli tänava pikendusega). Tulenevalt kaupluse kasutusloogikast ning krundi kujust on hoone paigutatud Sõle ja Manufaktuuri tänava ristmikust kaugemale.

Hoone on kavandatud kahekorruselisena, et hoonesse saaks lisaks avarale müügisaalile, töötajate olmeruumidele ning kauba ladustamisele ja laadimisele paigutada ka parkimiskohti. Hoone esimesele korrusele on kavandatud renditavad äripinnad, tehnoruumid ning parkimine ja kaubalaadimine. Teisele korrusele on kavandatud müügisaal ning büroo-, olme-, lao- ja tehnoruumid.

### 3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad

<b>Pos 1</b>	<b>Paavli tn 10</b>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	3000 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12,0 m
Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus:	21,5 m (EH2000 kõrgussüsteemis)

Kavandatud hoone kasutusotstarve on kaubandushoone ning lubatud on kõrvalkasutusotstarbed büroo ja parkla.

Kavandatud krundi täisehituse protsent on ca 37% ning hoonestustihedus on ca 0,7.

Krundile on lubatud paigaldada kaks reklaamtulpa - kuni 9 m kõrgune reklaamtulp Sõle ja Manufaktuuri tänavate ristmiku piirkonda ning kuni 6 m kõrgune reklaamtulp Paavli tänava pikenduse äärde krundi juurdepääsu lähedusse. Reklaamtulplade asukoht ja lahendus täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

<b>Pos 2</b>	<b>Manufaktuuri tänav T5</b>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus:	0 m

Olemasolevale transpordimaa sihtotstarbega krundile on kavandatud Manufaktuuri tänava äärsed jalgratta- ja jalgteed ning see on määratud avalikult kasutamiseks.

<b>Pos 3</b>	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud kvartalit läbivale tänavalõigule ning on kavandatud tänavarajatiste ja alajaama rajamiseks. Krunt tagab ühenduse Manufaktuuri ja Paavli tänavate vahel ning on määratud avalikult kasutamiseks.

Olemasolevale transpordimaa sihtotstarbega krundile on kavandatud Paavli tänava rajatised ning see on määratud avalikult kasutamiseks.

#### Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud Sõle tänava äärsel jalg- ja jalgrattatee laiendamiseks ning on määratud avalikult kasutamiseks.

### 3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.4.1 Haljastus ja heakord

Haljastuse kavandamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Haljastuse osakaal planeeritaval ärimaa krundil peab olema vähemalt 20% ning haljastus tuleb kavandada võimalikult kompaktsena.
- Tagada tuleb I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
- Planeeritav parklaala tuleb liigendada kõrg- ja madalhaljastusega.
- Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.

Planeeritava ärimaa krundi haljastuse osakaaluks on 30%. Uue kompaktse haljastuse rajamine on ette nähtud ärimaa krundile Sõle tänava ja kauplusehoone esise parkla vahelisele alale ning Putukaväila ja hoonevälise parkla vahelisele alale. Krundile pos 3 planeeringuala kirdeosas on kavandatud avalik haljasala, mille maastikuarhitektuurne lahendus esitatakse ehitusprojekti koostamisel.

Väärtusliku haljastuse planeeritud alal moodustavad Manufaktuuri tänava äärde istutatud kuus noort tänavapuud (puud nr 19 - 24). Kuna neist kolm (puud nr 19 – 21) jäävad aga ette planeeritud Paavli tänava pikenduse ristumisele Manufaktuuri tänavaga, on kavandatud need ümber istutada Manufaktuuri tänava äärde sama puuderivi Sõle tänava poolsesse otsa.

Tänavahaljastus on lisaks Manufaktuuri tänavale kavandatud ka krundile pos 3 kavandatud Paavli tänava pikenduse sõidu- ja kergliiklustee vahelisele alale. Samuti on hoonevälised parkimiskohad liigendatud kõrg- ja madalhaljastusega.

Planeeritav ärimaa krunt külgneb Putukaväila projektalaga, mille maastikuarhitektuurne lahendus on kantud planeeringuala ulatuses detailplaneeringu joonistele. Planeeritavate kruntide haljastusprojektiga tuleb ette näha uute täisväärtuslike tootumisalade rajamine tolmeldajatele, et toetada Putukaväila eesmärke.

### 3.4.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

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

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud valemist:  $D_1 \cdot (k_1 + k_2 + k_3) / 3 = HÜ$ , kus:

- $D_1$  – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;
- $k_1$  – raiutava puuliigi koefitsient;
- $k_2$  – raiutava puu väärtuskoefitsient;
- $k_3$  – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).
- HÜ – haljastusühikud.

Planeeritavate kruntide asendusistutuse arvutus:

Pos nr	Jrk nr	Likv. puu nr	Puu liik	$k_1$	D (cm)	Väärtus-klass	$k_2$	Haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1 ja 3	1	43	läikiv tuhkpuu	0	hekk	III	1	Ei arvutata	Jääb autoliiklus- ja haljasalale
	2	44	harilik kuusk	2	8	III	1	9	Jääb autoliiklus- ja haljasalale
Pos 1 kokku:								9	
KOKKU:								9	
	1	18	harilik elupuu 'Brabant'	0	hekk	III	1	Ei arvutata	Jääb kerg- ja -autoliikluslale
Manufaktuuri tänav T4 kokku:								0	
KOKKU:								9	

Kokku likvideeritakse planeeringualal 3 üksikpuud, puude gruppi ja hekki, mis kõik kuuluvad III väärtusklassi.

Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 9, mille puhul on asendusistutuskohustuse täitmine võimalik puu kasvukoha kinnistul.

### 3.4.3 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas (JHE), mille järgimine on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Vastavalt Tallinna JHE-le tuleb koguda liigiti eraldi mahutitesse võimalikult palju jäätmeid, et tagada võimalikult suures ulatuses jäätmete taaskasutamine.

Detailplaneeringus on jäätmete kogumiskoht planeeritud kavandatava hoone põhjaküljele kaubalaadimise alale, millele on juurdepääs tagatud mahasõiduga Paavli tänava pikenduselt.

Jäätmemahutite ning pakendite jm jäätmete liigiti kogumise asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Eraldi jäätmeruumi projekteerimisel tuleb arvestada vähemalt nelja jäätmemahuti jaoks vajaliku ruumiga ning asukohavalikul lähtuda põhimõttest, et juurdepääs jäätmeruumile ei

jääks jäätmeveoki võimalikust peatuskohast kaugemale kui 10 m. Seejuures peab juurdesõidutee olema vähemalt 3,5 m lai ning vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 m.

Ehitustööde ja lammutustööde käigus tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivale korrale. Kaevikust väljakaevatav pinnas veetakse ära. Pinnase ladustamiskohad kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega. Kasvumulla eraldi kaevamisel saab seda kasutada objekti haljastustöödel.

### 3.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Manufaktuuri, Sõle ja Paavli tänava vahelisel alal.

Detailplaneeringus on ette nähtud rajada Manufaktuuri ja Paavli tänavaid ühendav uus avalikult kasutatav tänavalõik (krunt pos 3), mis toimib Paavli tänava jätkuna ning on täienduseks piirkonna olemasolevale tänavavõrgule.

Lisaks on plaanitud laiendada Manufaktuuri tänavat Sõle tänava poolses lõigus, et tagada sujuvam liiklus piirkonnas, arvestades kauplusehoone külastajate ning Paavli tänavalt lähtuvate liiklusvoogudega. Samuti on ümber kujundatud Manufaktuuri ja Sõle tänava ristmik, et tagada ohutussaare näol turvalisem teeületus jalakäijatele ja jalgratturitele ning piisav pöörderaadius raskeveokitele ja bussidele parempöörde sooritamiseks Manufaktuuri tänavale.

Manufaktuuri tänavalt parempöörde sooritamiseks Paavli tänava pikendusele on pöörderaadiuse ulatuses ette nähtud graniitkividest katend, mis tagab raskeveokitele parema ja ohutuma manöövri sooritamise.

Manufaktuuri tänava korterelamute poolisel osal säilib olemasolev kõnnitee koos tänavahaljastusega. Kauplusehoone poolsele osale nähakse planeeritava ala ulatuses ette 2,5 m laiune jalgrattatee ning 2,0 m laiune vaba liikumisruumiga kõnnitee koos tänavavalgustuse ja -haljastusega. Paavli tänava äärde on kauplusehoone poolsesse serva planeeringuala piirist Putukaväilani kavandatud 3 m laiune kõnnitee koos tänavavalgustuse ja -haljastusega. Krundile pos 3 kavandatud Paavli tänava pikenduse äärde on kavandatud 3 m laiune kõnnitee.

Tänavate, sh tänavaruumi ristlõike, lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel arvestades seejuures ka Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus väljatöötatud tänavaruumi lahendustega. Tänavate ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada ka liikluse rahustamise meetmete rakendamise vajadusega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Putukaväila eskiisprojekti välja pakutud perspektiivse trammiliini ja -peatuste ning kõnni- ja jalgrattateede lahendusega, mis on planeeringuala ulatuses kantud detailplaneeringu joonistele.

„Tallinna Rattastrateegia 2018-2028“ kohaselt on Sõle tänava äärde ja „Putukaväila“ alale kavandatud Tallinna rattateede võrgustiku põhivõrgu osad. Põhivõrgus on rattaga liikumiseks alati omaette ruum. Sõle tänava äärse jalg- ja jalgrattatee laiendamise võimaldamiseks on kavandatud krunt pos 4.

Planeeringu liikluslahendus on koostatud nii, et kaupluse külastajate juurdepääsud oleksid eraldatud teeninduspääsudest, mida kasutatakse kaupluse varustamiseks. Laadimisalale on

juurdepääs kavandatud Paavli tänava pikenduselt krundil pos 3. Kaupluse külastajate parklasse on juurdepääsud Manufaktuuri tänavalt ja krundile pos 3 kavandatud Paavli tänava pikenduselt.

Jalakäijate liikumismugavuse tagamiseks on parklate sissepääsud kavandatud võimalikult kitsastena (1+1 sõidurada) ning lähtuvalt katkematu kõnnitee põhimõttest tõstetud ülekäikudena. Jalakäijatele krundisisesel turvalisel liikumisel tagamiseks on hooneväline parkimisala liigendatud ülekäiguradade ja kergliikluse aladega, mis on ühendatud Manufaktuuri, Sõle ja Paavli tänavate äärsete kõnni- ja kergliiklusteedega.

Piki kauplusehoone Sõle tänava ja Putukaväila poolseid esindusfassaade on jalakäijate ja jalgratturite mugavaks liikumiseks kavandatud ca 4,0 m laiune kergliikluse ala, mis peasissepääsu ees laieneb veelgi moodustades sobiva kogunemis- ja hajumisala. Samuti on Manufaktuuri tänava poolse esindusfassaadi äärde kavandatud jalakäijate ja jalgratturite mugavaks juurdepääsuks hoonele 3,0 m laiune kergliikluse ala, mis hoone nurgal ühineb Sõle tänava poolse kergliikluse alaga. Soovi korral on võimalik neid kergliikluse alasid ääristada konteinerhaljastusega.

Piirkonnas on ühistransport korraldatud bussidega. Sõle tänaval vahetult planeeringuala naabruses asuvad mõlemal pool tänavat bussipeatused, milleni pääseb olemasolevate ja kavandatavate kõnni- ja kergliiklusteede kaudu.

Jalgrataste parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt dokumendis „Tallinna Rattastrateegia 2018-2028“ toodud põhimõtetele ja Tallinna Transpordiameti suunistele.

#### Jalgrataste parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud kauplusehoone	$(2850 + 2850 \cdot 0,7) / 100$	49	49
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>49</b>	<b>49</b>

**Märkus:** Täpne parkimiskohtade vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel sellel ajahetkel kehtiva parkimise normatiivi alusel ning lähtudes projekteeritud hoone mahtust.

Valdav osa jalgrataste parkimiskohtades nähakse ette kauplusehoone mahus, et tagada jalgrataste ilmastikukindel parkimine. Samas on teatav hulk jalgrataste parkimiskohti ette nähtud ka kauplusehoone peasissepääsu juurde, et võimaldada kiiret kauplusekülastust.

Juurdepääs hoonesisesele rattaparklale on ettenähtud kauplusehoone peaukse ja aatriumi/trepikoja kaudu tagades selliselt piisav hajumisruum.

Sõiduautode parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeringuala asub vahevööndis, kus norm märgib vähimat vajalikku parkimiskohtade arvu.

Täpne sõiduautode parkimiskohtade vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel sellel ajahetkel kehtiva parkimise normatiivi alusel ning lähtudes projekteeritud hoone mahtust.



### Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne vähim parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud kauplusehoone	$(2850 + 2850 \cdot 0,7) / 60$	81	81*
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>81</b>	<b>81*</b>

\* Detailplaneeringu koostamisel on TLPA-ga kokku lepitud maksimaalselt 95 parkimiskoha rajamine.

Välisterriitoriumil ulatusliku kõvakattega parkimisala vähendamiseks on enam kui pooled kavandatud parkimiskohtadest nähtud ette planeeritud hoone mahus.

Nii hoonesises kui ka -siseses parklas on kavandatud eraldi parkimiskohad invatranspordile ja elektriautodele (koos vajaliku laadimistaristuga). Vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode laadimistaristuga, mis kavandatud parkimiskohtade juures tähendab vähemalt 19 kohta.

Samuti on kaalutud mõningate hooneväliste parkimiskohtade andmist ärihoone töövälisel ajal avalikku kasutusse võimaldamaks piirkonna elanike ja Putukaväila külastajate parkimist. Viidatud parkimiskohtade aravaliku kasutuse võimalused ja tingimused ning arv lepitakse eraldi kokku projekteerimise etapis.

Täpne parkimiskohtade vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel sellel ajahetkel kehtiva parkimise normatiivi alusel ning lähtudes projekteeritud hoone mahtust.

### 3.6 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku ruumi planeeritud alal moodustavad ümbritsevad tänavad.

Planeeringus on kavandatud Manufaktuuri ja Paavli tänavat ühendav avalikult kasutatav tänavalõik sõidu- ja kõnnitee ning tänavahaljastusega, mis loob uue kvaliteetse liikumisvõimaluse Sitsi elurajooni ja Paavli tänava vahel. Planeeritud tänava ja Paavli tänava ristmiku kõrvale on kavandatud rajada avalikult kasutatav haljasala.

Paavli tänava, sh Paavli tänava pikenduse, äärde on kavandatud 3 m laiuse vaba liikumisruumiga kõnnitee koos tänavavalgustuse ja -haljastusega. Manufaktuuri tänava planeeritava krundi poolsele küljele on kavandatud 2,5 m laiune jalgrattatee ning 2,0 m laiune vaba liikumisruumiga kõnnitee koos tänavavalgustuse ja -haljastusega. Sõle tänava ja Paavli tänava pikenduse vahelises lõigus.

Detailplaneeringus on arvestatud Putukaväila eskiisprojekti välja pakutud perspektiivse trammiliini ja -peatuste ning kõnni- ja jalgrattateede lahendusega.

### 3.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidest eemale sademeveekanaliseerimisele.

Haljastatud krundi osadele sattunud sademevesi immutatakse pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse ning suunatakse sademeveekanalisatsiooni.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendust täpsustatakse ehitusprojektis.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

Tehnovõrkude planeerimisel avalikus ruumis tuleb lähtuda põhimõttest, et kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise. Samuti tuleb vältida tehnovõrkude planeerimist haljasribade alla.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud peab arvestama ehitusloa saanud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike (ehitusluba nr 2312271/05371; Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 2811-02) ja kaugküttetorustiku (ehitusluba nr 2112271/29143; Heatconsult OÜ töö nr 20034 M3) ehitusprojektidega.

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 27.06.2024 väljastatud tehnilised tingimused PR/2428009-1.

Lahenduse koostamisel on arvestatud Tallinna Linnavolikogu 15.06.2023 määrusega nr 15 „Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034“, koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu ja Põhja-Tallinna lahkvoolseks viimise skeemiga (Altren Projekt OÜ, 2023-2024) ning 2024. aastal realiseeritavate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike ehitusprojektide lahendusega.

Liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikega, sh sademeveekanalisatsiooniga, toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimuste kohaselt.

#### 4.1.1 Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on AKTSIASELTSile TALLINNA VESI kuuluvad De315 mm veetorustik Sõle tänaval ja DN100-150 mm veetorustik Paavli tänaval, mis on tänaseks omavahel ringistatud.

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 340 kPa ning tulekahju korral 100 kPa.

### **Planeeritud veevarustus**

Krundil pos 1 on olemasolev liitumispunkt.

Planeeringuala majandus-joogivee arvutuslik vooluhulk on 2,5 l/s ja 2 m<sup>3</sup>/d.

Tegelik vooluhulk selgub edasise projekteerimise käigus.

Kinnistusesne veevarustuse välisvõrgu lahendus koostatakse ehitusprojekti mahus. Olemasolevad Paavli tn 8 kinnistu veeühendused on ette nähtud likvideerida. Kasutusest väljajäävad veeühendused tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

#### **4.1.2 Tuletõrjveevarustus**

Planeeringuala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevast hüdrantist Sõle tänava ääres. Hüdrant on rajatud De315mm ühisveetorustikule.

Planeeringuala sisetuletõrjvee arvutusvooluhulk on 16,7 l/s.

Planeeringuala sisetuletõrjvee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise etapis.

Paavli tänava ühisveetorustikust ei ole võimalik vajalikku (16,7 l/s) sisetulekustutusvett tagada, mistõttu on sisetulekustutusvee vajadus planeeritud lahendada lokaalsete mahutite (V=180m<sup>3</sup>) baasil.

#### **4.1.3 Reoveekanaliseerimine**

##### **Olemasolev olukord**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasoleva ühiskanaliseerimisvõrgu moodustavad AKTSIASELTSile TALLINNA VESI kuuluvad de600 mm kanalisatsioonitorustik Sõle tänaval ja de315÷400 mm kanalisatsioonitorustik Paavli tänaval.

##### **Planeeritud reoveekanaliseerimine**

Planeeringuala reovee ja sademevee kanaliseerimine on ette nähtud lahkvoolseks.

Krundil pos 1 on olemasolev liitumispunkt.

Planeeringuala reovee arvutusaravool on 5 l/s, 2 m<sup>3</sup>/ööp ning seda tuleb täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kinnistusesne reoveekanaliseerimise välisvõrk projekteeritakse ehitusprojekti mahus. Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsioonihendused tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest ja torude otsad sulgeda kaevudes

Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalselt õli- ja liivapüüdjas.

#### 4.1.4 Sademeveekanaliseatsioon

##### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasoleva sademevee kanalisatsioonivõrgu moodustavad AKTSIASELTSile TALLINNA VESI kuuluvad De560 mm sademeveetorustik Manufaktuuri tänaval ja de500 mm sademeveetorustik Paavli tänaval.

##### Planeeritud sademeveekanaliseatsioon

Planeeringuala reovee ja sademevee kanaliseerimine on ette nähtud lahkvoolsena.

Sademevee käitlemise lahenduse väljatöötamisel on arvestatud Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määruse nr 18 "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" ning Tallinna Linnavolikogu 15.06.2023 määruse nr 15 „Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034“ seisukohtadega, et sademevesi tuleb käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires.

Selle eesmärgi saavutamiseks on planeeringualal soovituslik kasutada sademeveest vabanemiseks ka looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu ning samaaegselt vältida sademevee reostumist. Nii on võimalik kauplusehoone ehitusprojekti koostamisel ning sellega koos maastikuarhitektuurse lahenduse väljatöötamisel kaaluda näiteks haljastatud küvettide kasutamist, krundist teatava osa loodusliku suksessiooni meelevalda jätmist ja/või osaliselt mitteniidetavate taimekoosluste kasutamist klassikaliste muruplatside asemel.

Krundil pos 1 on olemasolev liitumispunkt.

AKTSIASELTSi TALLINNA VESI nõuetest tulenevalt tuleb krundilt ärajuhitud sademevee vooluhulka piirata. Kinnistuseselt on lubatud planeeritud sademevee kanalisatsiooni liitumispunkti ühendada üks ise-voolne sademeveetoru maksimaalse läbimõõduga De110 ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Krundilt pos 1 kogutav sademevee vooluhulk ( $Q = 82$  l/s) tuleb ühtlustada krundi piires, kasutades selleks kogumistorusid ja/või ühtlustusmahuteid. Krundile tuleb enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist planeerida sademevee vooluhulga regulaator-kaev. Ehitusprojekti tuleb täpsustada krundisise sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus.

Krundile pos 1 planeeritud parkla restkaevudega kogutav sademevesi tuleb enne sademevee ühiskanalisatsiooni juhtimist lokaalselt puhastada. Kinnistusesene sademeveekanaliseatsiooni välisvõrk ja kohtpuhastite maht ning asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

Olemasolevatel ja planeeritud tänavatel (pos 3) tekkiv sademevesi ei tohi sattuda naaberkinnistutele, vaid tuleb tagada selle kogumine ning tänava lahenduse ja keskkonna tingimuste kohaselt hajutada haljasaladele vastavalt projekteeritavale vertikaalplaneeringule.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss						
Pos nr	Pinnakate, m <sup>2</sup>		EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=223.7 L/ (sek*ha)			
	Katus	Kõvakatega ala	Katus, arvutuslik vooluhulk, L/s	Kõvakatega ala, arvutuslik vooluhulk, L/s	Kokku, L/s	Lubatud vooluhulk, L/s
1	3000	2740	67	59	116	10
2	0	683	0	12	12	0
3	0	921	0	16	16	0
4	0	354	0	6	6	0
5	0	15	0	0	0	0

Arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust p=3 ja intensiivsust q=224 l/sek/ha.

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”).

## 4.2 Elektrivarustus ja lokaalne elektrienergia tootmine

### 4.2.1 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 21.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 335927.

Planeeringulahenduse kohaselt on kavas olemasolev alajaam nr 1320 likvideerida ning planeeritud ja olemasolevate Elektrilevi OÜ madalpinge tarbijate elektrivarustus ette näha uue komplektalajaama (6/0,4 kV trafod kuni 2x1000 kVA) baasil.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Planeeritud objektide alla jäävad kesk- ja madalpinge kaabelliinid asendatakse uute kaabelliinidega. Olemasolevad kaabelliinid, mis hetkel toidavad/saavad alguse alajaamast nr 1320, tuleb ümber ühendada planeeritud alajaama. Olemasoleva alajaama ja toiteliinide likvideerimisel tuleb tagada elektrivarustus piirkonnas liitunud kinnistutele.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone	300 / 2x250	Liitumiskilp kinnistu piiril
-	Tänavavalgustus	30 / 50	Liitumiskilp
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		300 / 500	

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus arvestades objekti arhitektuuriga. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (sh alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### 4.2.2 Lokaalsed energiatootmise ja kasutamise võimalused

Planeeringulahenduses nähakse ette võimalus planeeritava kaubandushoone katusele päikesepaneelide paigaldamiseks.

Päikesepaneelidega toodetud energia on mõeldud lokaalseks tarbimiseks kaubandushoone kasutamisel.

#### 4.3 Tänavavalgustus

Planeeringuala tänavate ja teede äärde on ette nähtud uued tänavavalgustuse kaablikoridorid. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena ning elektrivarustus on ette nähtud uue 0,4 kV lülituskilbi baasil.

Tänavate valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid, mis paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Mastid paigaldatakse võimalikult ühtlase sammuga, arvestades ligipääsudega kruntidele.

Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

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.

Välisvalgustuse ehitamise vajadus liinimeetrina:

- Manufaktuuri tänav: AXPk 4x35 kaabliga plasttorus ca 175 m
- Sõle tänav: AXPk 4x35 kaabliga plasttorus ca 100 m
- Paavli tänav: AXPk 4x35 kaabliga plasttorus ca 70 m
- Paavli tänava pikendus (pos 3): AXPk 4x35 kaabliga plasttorus ca 105 m

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

Tänavavalgustuse väljaehitamine toimub sõlmitava halduslepingu alusel ja rajatise haldaja poolt väljastatavatel tehnilistel tingimustel.

#### 4.4 Sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 28.06.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38981835.

Planeeritud hoone sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Paavli tänaval kulgevast neljaavalisest kaablikanaliseerimisest. Planeeritud lahenduse kohaselt on ette nähtud uus sidekanaliseerimise sisestus kaevust m4520.

Sidekanaliseerimise kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on min. 1,0 m ning väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Planeeritud ala sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele 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 Soojusvarustus

Detailplaneeringu soojusvarustuse lahenduse aluseks on AS'i Utilitas Tallinn 12.11.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-19/20.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Ühendatav soojuskoormus on ligikaudu 0,20 MW ning seda täpsustatakse ehitusprojekti. Hoone soojusvarustus on ette nähtud lahendada sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeemiga.

Ärimaa krundil pos 1 on planeeritud säilitada olemasolevad liitumised kaugküttevõrguga. Kokku on planeeritud krundil kaks liitumist kaugküttega - 2xDN50 mm täna Paavli tn 10 krundil ja 2xDN100 mm täna Paavli tn 8 ja 6a krundidel. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada, kumb liitumispunktidest on otstarbekam. Samuti tuleb ehitusprojekti täpsustada uue hoone soojuskoormus ja selgitada olemasolevate liitumispunktide rekonstrueerimise vajadus.

Soojuskandja parameetrid:

- Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal: 1,6 MPa;
- Maksimaalne temperatuur: 130°C.

Planeeritud ärimaa krundil asuvad olemasolevad soojustorustikud on planeeritud likvideerida. Nende asemele on kavandatud ehitada uus maa-alune soojustorustik, mis on kavandatud lekke otsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud terasest torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489) ning arvestusliku elueaga 30 aastat.

Soojustorustiku primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216-2, EN-10217-2 ja EN-102217-5 normidele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seina paksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust.

#### 4.6 Jahutus

Piirkonda ei ole lähitulevikus kavandatud kaugjahutusvõrgu rajamist.

Alternatiivselt võib jahutust kavandada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

### 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

#### 5.1 Kehtivad kitsendused

##### 5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid

Planeeringuala jääb valdavas osas kultuuriministri 13.05.1997 määrusega nr 22 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ kehtestatud Balti Puuvillavabriku hoonetekompleksi kuuluvate mälestiste ühise kaitsevööndi alale.

##### 5.1.2 Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa

- Paavli tn 6a, Paavli tn 8, Paavli tn 8a ja Paavli tn 10 (registriosa nr 24203101) kohta on kinnistusraamatusse kantud järgmised kitsendused:
  - Tähtajatu isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks sideehitise ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks.
- Manufaktuuri tänav T4 (registriosa nr 3783650) kohta on kinnistusraamatusse kantud planeeringuala ulatuses järgmised kitsendused:
  - Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks maagaasitorustiku ehitamiseks, omamiseks, arendamiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja maagaasi torustiku kaudu katkematuks ööpäevaringseks maagaasi juhtimiseks.
  - Tähtajatu tasuta reaalservituut (teeservituut) kinnistu nr 3784250 (Manufaktuuri tn 14) igakordse omaniku kasuks.
  - Tähtajatu isiklik kasutusõigus AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks.



- Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ (registrikood 14394675) kasuks elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.
  - Tähtajatu isiklik kasutusõigus AKTSIASELTSi TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt.
  - Tähtajatu isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kaugküttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal.
  - Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks elektroonilise side võrgu majandamiseks sideehitise kaitsevööndi ulatuses.
- Paavli tänav (registriosa nr 26109501) kohta on kinnistusraamatusse kantud järgmised kitsendused, mis ulatuvad planeeringualale:
    - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks tehnorajatise ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.
    - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks veetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku asutusõiguse alal.
  - Paavli tänav T2 (registriosa nr 16285850) kohta on kinnistusraamatusse kantud järgmised kitsendused, mis ulatuvad planeeringualale:
    - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks vee- ja kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.
  - Sõle tänav T4 (registriosa nr 25931301) kohta on kinnistusraamatusse kantud järgmised kitsendused, mis ulatuvad planeeringualale:
    - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks vee-, kanalisatsiooni ja sademeveetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.
    - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks elektroonilise side võrgu majandamiseks sideehitise kaitsevööndi ulatuses.
    - Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat aktsiaseltsi Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks kaugküttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal.

## 5.2 Kavandatud kitsendused

### 5.2.1 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus

Kavandatud kitsendusi on lubatud ehitusprojektis täpsustada.

Krundid pos 2 – 4 on määratud avalikuks kasutamiseks.

### 5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid, loetelu positsioonide kaupa.

#### Pos 1:

- Servituudi vajadusega ala elektriliitumiskilpide rajamiseks ja teenindamiseks võrgu valdaja kasuks kaitsetsooni ulatuses 2 m;
- Servituudi vajadusega ala elektrikaablite rajamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

#### Pos 3

- Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m alajaama seinast ning elektrikilpide kaitsevöönd 2 m;
- Servituudi vajadusega ala trafoalajaama rajamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks pindalaga ~20 m<sup>2</sup>;
- Servituudi vajadusega ala elektrikaablite rajamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Servituudi vajadusega ala kaugküttetorustiku rajamiseks ja teenindamiseks võrguvaldaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

#### Lisaks:

- Paavli tänav kinnistul madalpinge elektrikaablite koridoridele laiusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Paavli tn 6 ja Paavli tn 6a kinnistutel elektrikilbile kaitsetsooni ulatuses 2 m, madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Paavli tänav T2 kinnistul kaugküttetorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Tallinna linn võib planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamiseks seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

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

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

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone arhitektuur ja ehitustehniline teostus peavad olema kõrgetasemelised. Täpsed hoone arhitektuurilahendused (sh hoonemahu liigendamine) töötatakse välja projekteerimisel.

**Hoone funktsionaalsus:**

- Kaubandushoone I korrusele kavandada linnaruumi ilmestavad renditavad äripinnad, mis toetavad kaubandushoone kontseptsiooni, kuid samas elavdavad tänava tasapinda.
- Hoone aktiivse tsooni moodustab klaasfassaadidega osa, mille juurde tuleb suunata jalakäijate liikumine, et tagada seotus ümbritseva avaliku linnaruumiga.

**Kõrgus:**

- Hoone kõrguseks on lubatud kuni 12,0 m (abs. 21,5 m).
- Hoone kõrguseks on arvestatud hoone kõrgemate hooneosade kõrgus koos katusel asuvate piirete, tehnoseadmetega vms. Tehnoseadmed paigaldada hoone mahtu, katusele võib viia ainult õhuvõtu torud ja päikesepaneelid.

**Välisviimistlus:**

- Fassaadid (nii Sõle kui ka Manufaktuuri tänava poolsed, aga ka Putukaväila poolne) peavad olema linnaruumi ilmestavad ja esinduslikud.
- Fassaadid tuleb liigendada arhitektuurselt ning vältida tuleb monotoonseid ja anonüümseid fassaade.
- Välisviimistluses kasutada väljakujunenud keskkonda sobilikke, väärikaid ning ajas vastupidavamaid materjale. Fassaadil on lubatud kasutada betooni, telliskivi, klaasi, krohvi, metalli, plekki või nende kombinatsioone. Keelatud on eelnimetatud materjale imiteerivad plastiklahendused.
- Fassaadide värvilahenduses on lubatud heledad toonid (nt valge või hõbedane) ning tumedamaid toone (nt punakaspruun) on lubatud kasutada aktsendiks.
- Fassaadide läbipaistvuse kujundamisel tuleb samas arvesse võtta kaupluse ruumide funktsionaalsust, mistõttu klaasfassaadi ulatus on piiratud.
- Hoone projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist (eelkõige hoonete lõunaküljel), et takistada päikesevalgusel otse fassaadile paistmast ning seeläbi alandada fassaadi temperatuure ning vähendada soojussaare efekti.

**Katusekalle ja -materjal:**

- Katusekaldeks 0-10°.
- Katusematerjaliks kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
- Kuumasaare efekti vältimiseks eelistada heledat tooni katusekattematerjali.

**Reklaamtulbad:**

- Krundile pos 1 on lubatud kavandada kaks reklaamtulpa - kuni 9 m kõrgune reklaamtulp Sõle ja Manufaktuuri tänavate ristmiku piirkonda ning kuni 6 m kõrgune reklaamtulp Paavli tänava pikenduse äärde krundi juurdepääsu lähedusse.
- Reklaamtulpade asukoht ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel arvestades sealjuures, et teabekandjat on võimalik paigaldada ristmike lõikumiste vahelisele sirgele alale.
- Arvestada tuleb, et ristmikul ei tohi fooride ja teiste liikluskorraldusvahendite vaatekoridori taustale paigaldada elektroonilisi ega LED-ekraane.

**Piirded:**

- Krundi piiridele ei ole lubatud rajada piirdeaedu, et rõhutada avalikult kasutatavat linnaruumi.

- Piirded on lubatud liikluskorralduslikel eesmärkidel (ohutuse tagamiseks) rajada ainult välimüügialade ümber.

## 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 6.2.1 Keskkonnavalasid nõuded

#### Haljastus:

- Haljastuse osakaal planeeritud ärimaa krundil peab olema vähemalt 20% ning haljastus tuleb kavandada võimalikult kompaktsena.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi, sh haljastuse projekt ning projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt.
- Haljastusprojektiga tuleb ette näha uute täisväärtuslike toitumisalade rajamine tolmeldajatele, et toetada piirneval alal kulgeva Putukaväila eesmärke. Haljastusprojektiga vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike ning eelistada täielikult või suuremas osas meetaimi (puud, põõsad, püsikud).
- Parklaalale ja kaubaautode manööverdusalale haljastuse kavandamisel peab olema tagatud nähtavus ning põõsad vm madalhaljastus on lubatud kõrgusega kuni 0,4 m.
- Säilitatavatele puudele tuleb tagada igasuguse ehitustegevuse ajaks kaitsemeetmed ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehaanikaga. Puude alla ei tohi ladustada ehitusmaterjale.
- Planeeritud tänavahaljastusele tuleb tagada vajalikud kasvutingimused ja kasvuruum vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ lisades toodud puu istikule vajaliku kasvuruumi ulatuse nõuetele.
- Kolm puud (puud nr 19 – 21), mis jäävad ette planeeritud Paavli tänava pikenduse ristumisele Manufaktuuri tänavaga, tuleb ümber istutada Manufaktuuri tänava äärde sama puuderivi Sõle tänava poolsesse otsa.
- Ärimaa krundil (pos 1) raiutava ühe puu ja heki osa asendusistutuskohustuse täitmine on võimalik kasvukoha kinnistul.

#### Nõuded soojussaare efekti tekkimise vältimiseks:

- Soojussaare efekti vähendamiseks on sobilik suuremõõtmelised asfaltkattega laadimis- ja/või parkimisalad liigendada puittaimedega. Mõju suurendamiseks on oluline kasutada ka vee-elemente ja säästlike sademevee lahendusi, millel on aurumise korral niisutav ja jahutav toime.
- Haljastuse projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist (eelkõige hoonete lõunaküljel), et takistada päikesevalgusel otse fassaadile paistmast ning seeläbi alandada fassaadi temperatuure ning vähendada soojussaare efekti.

#### Müra:

- Ehitismüra tasemed peavad lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 vastama kehtivatele normtasemetele. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavaid töid võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et need asuksid elamualadest võimalikult kaugel ning planeeringualalt lähtuvad (sh tehnoseadmete) müratasemed ei tohi läheduses paiknevatel elamualadel ületada kehtivaid müra normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

- Tuleb tagada, et hoones ei ületataks sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid, sest Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ülenormatiivse müratasemega piirkonna piirile. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

#### **Pinnasereostus:**

- Ohtlike ainete piirväärtusi ületavat reostunud pinnast ei tohi tagasitäiteks kasutada ei elamuega ka ärimaa sihtotstarbega maal.
- Kuna täitepinnas sisaldab piirkonniti elamumaa osas kehtestatud piirarvu ületavas koguses naftasaadusi, siis ei ole soovitatav hoone ehitamise käigus välja kaevatavat täitepinnast kasutada ilma täiendava naftasaaduste analüüsita. Väljakaevatavat pinnast võib ladestada tööstusmaale, sh teede ja tänavate või kõvakatenditega (parkimis)platside alla. Kui aga eemaldatakse täitepinnasest tehakse naftasaaduste analüüsid ja need vastavad elumaale kehtestatud nõuetele, ei ole takistusi selle kasutamisel tagasitäitena.

#### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele.

#### **Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded**

- Läbiviidud pinnaseõhu radooni aktiivsuskontsentratsiooni tulemustest selgub, et antud kinnistul saadud mõõtetulemused kuuluvad kõik normaalse radoonisisaldusega pinnaste kategooriasse, mistõttu täiendavaid radoonikaitse meetmeid ei ole vaja kavandada.
- Soovitatav on jälgida, et tagasitäitena kasutatav materjal ei oleks potentsiaalne kõrge radoonitaseme tekitaja.
- Ehitusprojekti koostamisel täiendava pinnaseõhu radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmise läbiviimisel valida tihedam uuringupunktide võrgustik.

### **6.2.2 Tuleohutusnõuded**

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-1 tuleohutusklassile vastav.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Kuna ühisveetorustikust ei ole võimalik vajalikku sisetulekustutusvett tagada tuleb sisetulekustutusvee vajadus lahendada lokaalsete mahutite ( $V=180\text{m}^3$ ) baasil.

### **6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukse ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteo toimepanemise võimalusi.

## 6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

### Üldised nõuded:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel kasutada asja- ja ajakohaseid Eestis kehtivaid standardeid, võrguvaldajate, eriala liitude ja Tallinna linna juhendeid ning juhiseid.

### Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.
- Planeeringualalt täiendava sademevee juhtimine piirkonna ühisvoolsesse kanalisatsiooni ei ole lubatud.
- Kõikidele planeeritud vee- ja kanalisatsiooni ühisorustikele (sh planeeritud reovee ühendustorustikule Paavli tänava kinnistul) tuleb määrata servituudivajadusega alad torustike kaitsevööndite ulatuses.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamisel tagada nõuetekohased tehnovõrkude vahelised kujad (puhas vahe horisontaal- ja vertikaalsuunas).
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.
- Olemasolevad Paavli tn 8 kinnistu veeühendused tuleb likvideerida. Kasutusest väljajäävad veeühendused tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikega liitumiseks, sh sademevee kanalisatsiooniga liitumiseks, tuleb taotleda liitumistingimused vee-ettevõtjalt ning liitumine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimustel ja kohaselt.

### Elektrivarustus:

- Tööjooniste koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.
- Olemasolevad kaabelliinid, mis hetkel toidavad/saavad alguse alajaamast nr 1320, tuleb ümber ühendada planeeritud alajaama. Olemasoleva alajaama ja toiteliinide likvideerimisel tuleb tagada elektrivarustus piirkonnas liitunud kinnistutele.

### Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida võrgu valdajalt tehnilised tingimused.
- Tööprojekti koostamisel tuleb arvestada planeeritud sõiduteele jäävate sidekaevude m4520 ja m4782 asendamisega KKS-2 tüüpi sidekaevude vastu.
- Sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Eh §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.

### Tänavavalgustus:

- Ülekäiguradadele tuleb projekteerida kohtvalgustus.

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.
- Tööprojekti jaoks taotleda tehnilised tingimused.

#### **Soojusvarustus:**

- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda võrgu valdajalt konkreetsed tehnilised tingimused.
- Projektis määrata soojustorustiku kulgemisjoon nii, et oleks tagatud standardi EVS-EN13941 järgi lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

- Detailplaneeringus on määratud tingimused linnaruumi ilmestava ning kaasaegsetele nõuetele vastava kaubandushoone projekteerimiseks, mis rahuldab senisest paremini piirkonna elanike vajadusi toidu- ja esmatarbekaupade järele.
- Detailplaneeringus on ette nähtud turvalised ja mugavad ühendused olemasolevatelt jalg- ja kergliiklusteedelt nii planeeritava kauplushoone, ühistranspordipeatuste kui ka Manufaktuuri tänava äärsel elamukvartalini.
- Liiklusohutuse tagamiseks on detailplaneeringuga nähtud ette liikluslahendus, mille kohaselt on üksteisest eraldatud kaupluse igapäevase toimimise jaoks vajaliku teenindava transpordi ning kaubandushoone klientide liiklusvahendite liikumine.
- Suurte väliste parkimisalade vähendamiseks ja suurema haljastatusse tagamiseks on detailplaneeringuga kavandatud kaubandushoone külastajate parkimine osaliselt kaubandushoone mahus ning välised parkimisalad ümbritsetud kõrg- ja madalhaljastusega.

### **7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

Detailplaneeringus kavandatakse rajada Manufaktuuri ja Paavli tänavaid ühendav uus avalikult kasutatav tänavalõik, mis toimib Paavli tänava pikendusena ning loob uue liikumisvõimaluse seni ühenduseta olnud tänavate vahel, hõlbustades sedasi eelkõige jalakäijate- ja jalgratturite liikumist.

Detailplaneeringus on arvestatud Putukaväila eskiisprojektis välja pakutud perspektiivse trammiliini ja -peatuste ning kõnni- ja jalgrattateede lahendusega.

Olemasoleva ilmetu kauplusehoone ning nõukogude ajast pärit laohoonete asemele rajatav kaasaegsetele nõuetele vastav ning linnaruumi ilmestav kaubandushoone muudab piirkonda atraktiivsemaks ja annab tõuke teiste piirkonnas asuvate alade heakorramiseks ning hoonete renoveerimiseks.

Uus suurem ja kaasaegsetele nõuetele vastav kaubandushoone rahuldab senisest paremini kasvava elanikkonnaga piirkonna inimeste vajadusi toidu- ja esmatarbekaupade järele. Lisaks luuakse suurema kaupluse rajamisega piirkonda uusi töökohti.

### 7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Detailplaneeringus kavandatakse rajada Manufaktuuri ja Paavli tänavaid ühendav uus avalikult kasutatav tänavalõik, mis toimib Paavli tänava pikendusena ning avardab oluliselt liikumisvõimalusi seni valdavalt suletud olnud Paavli ja Manufaktuuri tänavate vahelisel alal. Koos tänavate rajamisega nähakse ette ka olemasoleva tänavahaljastuse säilitamine ning uue rajamine.

Uus suurem ja kaasaegsetele nõuetele vastav kaubandushoone tagab suurema kaubavaliku ning paremad tingimused nii külastajatele kui töötajatele.

Parkimisalade vähendamiseks ja suurema haljastatusse tagamiseks on detailplaneeringuga kavandatud parkimine osaliselt kaubandushoone mahus ning välised parkimisalad ümbritsetud kõrg- ja madalhaljastusega.

### 7.4 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ järgi on detailplaneeritava ala juhtotstarbeks tööstusettevõtete ala, kus võib paikneda teenindusettevõtteid ja asutusi. Uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina.

Kavandatava kaubandushoone näol on tegemist piirkonda teenindava ettevõttega. Kuna Paavli tn 10 krundil asunud hoones tegutses ka varasemalt kauplus, jätkatakse põhimõtteliselt sama tegevusega.

Detailplaneeringus kavandatu vastab Tallinna üldplaneeringule.

### 7.5 Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostöölastamiseks esitatud versiooniga

Planeeritav ala asub Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusalal. Alal on lubatud järgmised funktsioonid: ettevõtlus-, teenindus-, kaubandus, avalik funktsioon, loovmajandus, majutusfunktsioon, vähesel määral elamine. Ühtlasi ulatub planeeritav ala maakasutuse kohaselt rohealale ning liiklusalale, kuhu on kavandatud transpordimaa krundid, kergliiklusteed ja tänavahaljastus.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koostöölastamiseks esitatud versiooni kohaselt on ette nähtud Manufaktuuri tänava ühendamise Kopli tänavaga Paavli tänavaga paralleelselt ning Manufaktuuri ja Paavli tänava ühendamise uue tänavaga.

Detailplaneeringus kavandatu vastab koostöölastamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu versioonile.



## 7.6 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmise

Detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad osaliselt kehtetuks järgmised detailplaneeringud:

- Tallinna Linnavolikogu 26. juuni 1997 otsusega nr 96 kehtestatud „Kopli tn, Sõle tn, Sitsi tn ja Paavli tn vahelise kvartali detailplaneering“, Paavli tn 10, Paavli tn 8, Paavli tn 8a ja Paavli tn 6a kinnistute osas;
- Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2019 otsusega nr 110 kehtestatud „Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneering“, Paavli tänav T2 kinnistu osas;
- Tallinna Linnavolikogu 25. märtsi 2010 otsusega nr 73 kehtestatud „Kopli tn 35, 35a, 35d ja Sitsi tn 13a kinnistute detailplaneering“ Manufaktuuri tänav T4 planeeringualasse jääva lõigu ulatuses.

## 7.7 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lähteseisukohad ja lisatingimused:

1. kavandada planeeritava hoone Sõle ja Paavli tänava poolsele küljele linnaruumi ilmestav esinduslik fassaad;  
*Täidetud, detailplaneeringus on määratud olulisemad arhitektuurinõuded (vt seletuskirja punkti 6.1).*
2. kruntide moodustamine ja liikluskorralduse täpsem lahendus määratakse detailplaneeringu koostamisel enne vastuvõtmist;  
*täidetud, liikluskorraldus ja krundijaotus on määratud.*
3. tagada parkimine vastavalt Tallinnas kehtivale normile, mille kohaselt kavandada vähemalt 20% normatiivsetest parkimiskohtadest planeeritava hoone mahtu. Samuti tuleb Tallinnas kehtivast parkimise normatiivist üle kavandatud parkimiskohad planeerida hoone mahtu;  
*Täidetud, detailplaneeringus on parkimiskohtade arv arvutatud Tallinna parkimiskohtade normi alusel, parkimine on kavandatud osaliselt osaliselt hoonesse (vt seletuskirja punkte 3.2, 3.3 ja 3.5 ning põhijoonist).*
4. arvestada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellitud tööga „Pelguranna trammi ja rattatee ning Paavli ärikvartali tänavavõrgu eskiisprojekt“;  
*Täidetud osaliselt, detailplaneeringus on mainitud tööga varasemalt arvestatud, kuid kuna hetkel on koostamisel Putukaväila uus projektlahendus, siis on detailplaneeringus arvestatud juba selle tööga (vt seletuskirja punkte 3.5 ja 3.6 ning põhijoonist).*
5. eraldada kaubandushoone laadimisala ja laadimisalale juurdepääs kaupluse küllastajate liiklusest;  
*Täidetud, detailplaneeringus on välja töötatud liikluslahendus, mis eraldab üksteisest kauplusehoonet teenindava ja küllastajate juurdepääsud (vt seletuskirja punkti 3.5 ning põhijoonist).*
6. kavandada mugavad ühendused olemasolevatelt jalg- ja kergliiklusteedelt planeeritava hooneni, samuti ühendused ühistranspordipeatusteni ning Manufaktuuri tänava äärse elamukvartalini;

*Täidetud, detailplaneeringus on lahendatud jalgsi ja jalgratta või muu kergliikuriga liiklejate juurdepääsud kaubandushooneni ning ühendused ühistranspordipeatusteni ja elamukvartalini (vt seletuskirja punkte 3.2, 3.3, 3.5 ja 3.6 ning põhijoonist).*

7. liigendada planeeritav parklaala kõrg- ja madalhaljastusega. Selgelt eristada jalakäijate liikumissuunad. Manufaktuuri ja Paavli tn ääres eraldada parkla tänavahaljastusega;  
*Täidetud, detailplaneeringus on määratud parkimisalade ja tänavaruumi haljastamise põhimõtted ning jalakäijate liikumissuunad (vt seletuskirja punkte 3.5.1, 3.5 ja 3.6 ning põhijoonist).*
8. näha ette jalakäijate läbipääs Manufaktuuri ja Paavli tänavate vahel Paavli tn 6b piiri ääres. Arvestades Paavli tänava perspektiivset kasutatavust on oluline rajada Sitsi elurajooni ja Paavli tänava vahele võimalikult palju läbipääse;  
*Täidetud, detailplaneeringus on kavandatud ühendustänav Paavli ja Maunufaktuuri tänava vahele, mille äärde on kavandatud ka kõnnitee. (vt seletuskirja punkte 3.5 ja 3.6 ning põhijoonist).*
9. säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;  
*Täidetud, detailplaneeringus on välja toodud olemasoleva haljastuse säilitamise põhimõtted (vt seletuskirja punkte 3.4.1 ja 6.2.1).*
10. kavandada planeeritava krundi haljastuse osakaaluks vähemalt 20%, haljastus kavandada võimalikult kompaktsena;  
*Täidetud, detailplaneeringus on välja toodud kruntide haljastamise põhimõtted (vt seletuskirja punkte 3.4.1 ja 6.2.1 ning põhijoonist).*
11. tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;  
*Täidetud, detailplaneeringus on välja toodud olemasoleva haljastuse säilitamise põhimõtted (vt seletuskirja punkti 3.4.1).*
12. tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Näidata asendusistutuste asukohad. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;  
*Täidetud, detailplaneeringus on välja toodud likvideeritav haljastus ning kavandatud uut haljastust (vt seletuskirja punkte 3.4.1 ja 3.4.2 ning põhijoonist).*
13. näha ette kinnistuse sisene kanalisatsioonisüsteem lahkvoolsena. Reo- ja sademevee kanaliseerimise eelvool antakse piirkonna vee-ettevõtja tehnilistes tingimustes;  
*Täidetud, planeeringuala reovee ja sademevee kanaliseerimine on ette nähtud lahkvoolsena (vt seletuskirja punkti 4.1.3).*
14. käsitleda olmejäätmete kogumiskohtade võimalikke lahendusi (sh ligipääsu jäätmeveokile). Tähistada asukohad detailplaneeringu põhijoonisel;  
*Täidetud, detailplaneeringus on määratud olmejäätmete kogumise põhimõtted (vt seletuskirja punkti 3.4.3 ning põhijoonist).*
15. teostada keskkonnaseisundi ülevaade ning vajadusel pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt arvestades piirkonnas tehtud geoloogiliste ja

keskkonnauuringutega vt [www.tallinn.ee/saastunud\\_maa-alad](http://www.tallinn.ee/saastunud_maa-alad),  
<http://register.keskkonnainfo.ee>. Ülevaate mahus kirjeldada ka kinnistul ja lähialal varem  
 toimunud tegevusi. Reostusuuringu lähteülesande koostamisse kaasata Tallinna  
 Ettevõtlusameti keskkonnaspetsialist (640 4285, [jaatmed@tallinnlv.ee](mailto:jaatmed@tallinnlv.ee));  
*Täidetud, keskkonnaseisundi ülevaate ja reostusuuringu koostas Rakendusgeodeesia ja  
 Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ. Pinnasereostusega tegelemise põhimõtted on lisatud  
 seletuskirja punkti 6.2.1.*

16. lähtuda sademevee käitlemisel Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18  
 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee  
 juhtimist otse kanalisatsioonivõrku;  
*Täidetud, planeeringuala kanalisatsioon on lahkvoolne ning sademevee vooluhulkade  
 kanaliseerimine on piiratud (vt seletuskirja punkti 4.1.3).*
17. seada detailplaneeringus nõue, et kavandatav hoone ehitatakse radoonikindlana või  
 vastavalt radoonitaseme mõõtmistulemustele. Radoonitaseme mõõtmisel peab protokoll ja  
 aruanne vastama Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjalis „Radooni  
 aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“ lisa 4 toodud nõuetele;  
*Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmise teostas PML Balti OÜ.*
18. määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: koostada kogu planeeringuala  
 hõlmav väliruumi projekt, projekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt; tolmu- ja  
 mürahäiringu maksimaalseks vähendamiseks tuleb lammutustöödel kasutada vähese  
 vibratsiooniga ja müraga lammutusmehhanisme ning töövõtteid.  
*Tingimused ehitusprojektide koostamiseks on määratud (vt seletuskirja punkte 6.1 ja 6.2)*

## 7.8 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt tuleohutuse seadusele, siseministri  
 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr  
 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse  
 nõuded, tingimused ning kord“ ning EVS 812-7:2018 (Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele  
 esitatavad tuleohutusnõuded).

Lahenduse koostamisel on arvestatud nõudega, et hoonete vahelised kujud peavad olema vähemalt  
 8 meetrit. Päästeautode juurdepääs on tagatud – krundi piiridele piirdeid ei ole ette nähtud.

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

## 7.9 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes eskiislahendusega on toimunud järgmised muutused:

- Loobutud on Paavli tänava pikendamisest Sõle tänavani säilitamiseks linnaosa tähtsusega  
 rohekoridoris vajalik haljastatav ruum ning tagamaks trammikoridori ning jalg- ja  
 jalgrattatee rajamiseks vajalik ruum.
- Vähendatud on ärimaa krundi hoonestusala suurus, et säilitada nõuetekohane juurdepääs  
 Manufaktuuri tänavalt.

- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti nõusolekul (ameti 14.12.2021 komisjoni otsus) on kavandatava kauplusehoone puhul loobutud maa-alusest korrusest.
- Kavandatavatest parkimiskohtadest nähakse varasemast suurem osa ette hoone mahus, mille tulemusel on vähenenud hooneväliste parkimiskohtade arv.
- Kaubandushoone külastajatele ettenähtud juurdepääs Paavli tänavalt on asendunud juurdepääsuga planeeritavalt Manufaktuuri ja Paavli tänavaid ühendavalt tänavalõigult.
- Kaubandushoone esimesele korrusele on kavandatud linnaruumi ilmestavad pinnad.

#### **7.10 Muudatused peale avalikku väljapanekut**

Projektijuht

Veiko Rakaselg