



I SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	3
	Detailplaneeringu koostamise alused:	3
	Detailplaneeringu lähtedokumendid:	3
	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:	4
2	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	5
3	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	5
4	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	5
4.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	5
4.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	5
4.3	Hoone kasutusotstarbed, hoone ja maaüksuse koormusnäitajad.....	6
4.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	6
4.5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	6
4.5.1	Keskkonnakaitse.....	6
4.5.2	Haljastus.....	7
4.5.3	Likvideeritavate puude ja põõsaste esialgne asendusistutuse arvutus.....	7
4.5.4	Jäätmekäitlus.....	8
4.5.5	Radoon.....	8
4.6	INSOLATSIOONITINGIMUSTE MUUTUMINE.....	8
4.7	MÜRALEEVENDUSMEETMED.....	9
4.8	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	9
4.8.1	Sõiduautode parkimine.....	9
4.8.2	Jalgrataste parkimine.....	10
4.9	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	10
4.9.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
4.9.2	Elektrivarustus.....	12
4.9.3	Sidevarustus.....	13
4.9.4	Soojavarustus.....	14
4.9.5	Gaasivarustus.....	14
4.10	TULEOHUTUSABINÕUD.....	15
4.11	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	15
4.12	KAVANDATUD JA KEHTIVAD KITSENDUSED.....	15
4.13	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE.....	15
4.14	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE NING VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE.....	16
5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	16
5.1	Olulisemad arhitektuursed nõuded.....	16
5.1.1	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	18
5.2	Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks.....	22
5.3	Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada:	23
6	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE.....	24
6.1	Planeeringu vastavus üldplaneeringule.....	24
6.2	Võrdlus Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste.....	24
6.3	Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele.....	24
6.4	Muudatused võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega.....	26



II JOONISED

1	SITUATSIOONISKEEM	DP-01
2	PÕHIJONIS	DP-02
3	TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	DP-03



1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDEKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“
- FIE Rita Tšuprina 18. detsembri 2020 taotlus nr DPO45480 detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Tallinna Linnavalitsuse 19. jaanuari 2022 korraldus nr 50 J. Kappeli tn 11 kinnistu detailplaneeringu algatamine Kesklinnas

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

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“
- Tallinna rattastrateegia 2018-2027
- Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hooldusloikusraja andmise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsus nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“
- Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“
- Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“
- Riigikogu seadus „Ehitusseadustik“
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18. veebruar 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arveldamise alused“
- Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“ (2020)
- Eesti standardid
 - EVS 843:2016 Linnatänavad
 - EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
 - EVS 812-1:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 1: Sõnavara
 - EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

Planeerija:
Apex Arhitektuuribüroo osaühing
Reg kood: 11192333
Tatari 64, 10134 Tallinn
Kontaktisik : Ove Oot
ove@apexab.ee
+372 51 40 577

Planeeringu koostamise korraldaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Reg nr 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
+372 640 4375

Huvitatud isik:
FIE Rita Tšuprina
Reg kood: 11628121
Keldrimäe nt 4-59, 10113 Tallinn
Rita.chuprina@gmail.com
+372 5348 9321



- Alal kehtivad üld- ja teemaplaneeringud:
 - Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering
 - Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused vt lisadest
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiline mõõdistus: „Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, J. Kappeli tn 11, katastriüksuse tunnus 78401:112:0050, Topo-geodeetiline uuring“ OÜ Geoterra, töö nr 494-2019, november 2019
- Haljastuse inventeerimise aruanne Johannes Kappeli 11, Tallinn - Keskkonnabüroo Grün-E osaühing töö nr 261020-1, oktoober 2020
- J. Kappeli tn 13 ja J. Kappeli tn 15 elamute insolatsioonianalüüs, Apex Arhitektuuribüroo osaühing, 02.2021
- J. Kappeli tn 9 elamu insolatsioonianalüüs, Apex Arhitektuuribüroo osaühing, 09.2023
- J. Kappeli tn 11 kinnistu detailplaneeringu mürahinnang, Hendrikson & Ko, 11.2024



2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Tallinnas Kesklinna linnaosas, Torupilli asumis, J. Kappeli tn 11 (katastriüksuse nr 78401:112:0050, suurus 2065 m²). Planeeritud maa-ala suurus on 0,21 ha.

3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Kinnistul planeeritakse lammutada amortiseerunud ja arhitektuurselt väheväärtuslik kahekorruseline elamu (J. Kappeli tn 11/2, EHR kood: 101018015) ja kuur (EHR kood 101018018) ning määrata lammutatud hoonete asemel ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamu püstitamiseks. Olemasolev J. Kappeli tänava äärne kahekorruseline puitkonstruktsioonis ajalooline korterelamu (J. Kappeli tn 11/1, EHR kood: 101018010) on ette nähtud rekonstrueerida kolmekorruseliseks korterelamuks.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- täiendada kvartalit miljöosse sobiva mitmeotstarbelise hoonega ja säilitada ning rekonstrueerida ajalooline puitelamu;
- luua avatud ja inim mõõtmeline linnaruum K. Türnpu tänava ääres ning privaatsem sisehoov tulevastele elanikele;
- planeeringuala terviklik korrastamine ja haljastuse uuendamine.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeringu koostamise eesmärk on muuta J. Kappeli tn 11 kinnistu elamumaa sihtotstarve äri- ja elamumaks ning määrata kinnistu kasutamise tingimused ja ehitusõigus J. Kappeli tn 11/1 elamu rekonstrueerimiseks ning kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega mitme korteriga elamu ehitamiseks.

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeerimislahendusega säilitatakse pos 1 olemasolev kinnistu J. Kappeli tn 11 (katastriüksuse tunnus 78401:112:0050).

4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevatest kinnistul paiknevatest hoonetest ja piirkonnas paiknevate hoonete asetsemisest. Hoonemahtude kavandamisel on lähtutud olemasolevatest ajaloolistest hoonetest ja nende proportsioonides uute hoonetega. K. Türnpu tänaval on arvestatud olemasoleva tänavajoonega.

Säilitatakse ajalooline kahekorruseline puitkonstruktsioonis- ja viimistlusega elamu, mis on ettenähtud rekonstrueerida kolmekorruseliseks elamuks ning kavandatakse rajada liigendatud hoonemahud K. Türnpu tänava äärde, säilitades sellega ka tervikliku hooviala, mis pakub võimalusi parkimiseks ja rekreatsiooniks. Uushoonestuse mahtude alla on kavandatud maa-alune parkimiskorrus. Uushoonestuse kõrguslik liigendus järgib K. Türnpu äärset tänavajoont ja lähtub

Planeerija:
Apex Arhitektuuribüroo osaühing
Reg kood: 11192333
Tatari 64, 10134 Tallinn
Kontaktisik : Ove Oot
ove@apexab.ee
+372 51 40 577

Planeeringu koostamise korraldaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Reg nr 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
+372 640 4375

Huvitatud isik:
FIE Rita Tšuprina
Reg kood: 11628121
Keldrimäe nt 4-59, 10113 Tallinn
Rita.chuprina@gmail.com
+372 5348 9321



ümbritsevate hoonete kõrgustest. Olemasoleva säilitatava hoone katuseharja on lubatud tõsta kuni 1m, kuid ülejäänud osas säilib hoone olemasolevas suuruses, mislääbi on tagatud linnaehituslikult sujuv üleminek uute mahtude ja ajaloolise J. Kappeli tänava äärsse hoonestuse suunas.

Mahtude liigendatus võimaldab uushoonestusega vältida piirkonda sobimatuid ühetaolisi seinamassiive ja luua miljöölale sobilik inimhõõtmeline ruum hetkel suletud iseloomuga keskkonnas. Hoonestuse ja võimalike äripindadega K. Tüürpu tänava pool tagatakse ka hetkel suletud ala avamine ja sidumine seda ümbritseva avaliku ruumiga. Ruumiline avamine hoonete vahelisele alale K. Tüürpu tänava suletud frondist võimaldab ka paremat linnaruumilist ühenduvust K. Tüürpu ja J. Kappeli tänavate vahel.

Hoone korruselisus on planeeritud Torupilli miljööala ehituspiirkonnas nr 8 lubatud 3-4 korruselisusest ja naaberhoonestuse kõrgustest lähtuvalt 1-3 korrust. Jalgrataste varjestatud parkimine lahendada hoone fassaadidega seotult.

Planeeritud hoonete võimaliku lahenduse eskiisi autor on Apex Arhitektuuribüroo osaühing. Planeeringu põhijoonisel esitatud hoonemahtude paiknemine on illustratiivne ja täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

4.3 Hoone kasutusotstarbed, hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Planeeritud hoonete kasutusotstarbed on kolme ja enama korteriga elamud (11220) ja äripindade osas kas - tootlustushooned (12130), büroo- ja administratiivhooned (12200), jaekaubandushooned (12310) või teenindushooned (12330).

Detailplaneeringu lahendusega lubatud hoonestustihedus on 0,9.

4.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringus ei kavandata olemasoleva maapinna vertikaali olulist muutmist. K. Tüürpu tänava äärne kõrguslik üleminek on kavandatud astmetega/terrassidega. Hooviala täpsem vertikaalplaneering antakse ehitusprojekti kuuluva haljastuslahendusega, lähtudes detailplaneeringus määratud hoone maa-aluse osa absoluutkõrgusest 15.00m ABS. Maa-alusele parkimiskorrusele pääsuks on kavandatud pandus piki kinnistu lõunaserva.

J. Kappeli tn 9 piiril on ettenähtud säilitada olemasolev paekivimüür.

Planeeritud ala vertikaalplaneering täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

4.5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.5.1 Keskkonnakaitse

Planeeritava tegevuse realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju. Samuti ei seata ohtu inimese tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeritud alal ei asu keskkonnohtlike objekte.

Planeeringuala lähikümbruses paiknev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse. Haljastuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ haljastuse osast.

Planeerija:
Apex Arhitektuuribüroo osaühing
Reg kood: 11192333
Tatari 64, 10134 Tallinn
Kontaktisik : Ove Oot
ove@apexab.ee
+372 51 40 577

Planeeringu koostamise korraldaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Reg nr 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
+372 640 4375

Huvitatud isik:
FIE Rita Tšuprina
Reg kood: 11628121
Keldrimäe nt 4-59, 10113 Tallinn
Rita.chuprina@gmail.com
+372 5348 9321



4.5.2 Haljastus

Uue ligipääsu rajamiseks kinnistule likvideeritakse kinnistul kasvavad lehtpuud – harilik vaher (nr 6, IV väärtusklass) ja pappel (nr 7, III väärtusklass) ning magesõstra põõsasgrupp (nr 8, IV väärtusklass).

Planeeringuala kinnistu lõunaküljel on planeeritud tasandada ja katta murukattega. Idaküljele jääv parkimisala on ettenähtud sillutada murukiviga. Soovi korral saab muruala ilmestada väiksemate põõsastaimedega. Terviklik väliruumi haljastuslahendus täpsustatakse maastikuarhitekti poolt uushoonestuse ehitusloa taotlemisel. Haljasalad tuleb rajada koos hoone ehitamisega.

4.5.3 Likvideeritavate puude ja põõsaste esialgne asendusistutuse arvutus

Likvideeritavate puude asendusistutused on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 26.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“

Asendusistutuste arvutuses on lähtutud järgnevast valemist: $D1 \cdot (k_1 + k_2 + k_3) / 3 = HÜ$

D – raiutava puu rinnaläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;
k₁ – raiutava puuliigi koefitsient;
k₂ – raiutava puu väärtuskoefitsient;
k₃ – raiepõhjuse koefitsient;
HÜ – haljastusühikud.

Jrk nr	Puu liik	Väärtus- klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
				D	k ₁	k ₂	k ₃	
1	Harilik hobukastan (Aesculus hippocastanum)	IV	1	57 &35	2,0	0,2	0,5	83
2	Kuldkask	IV	1	30	0,5	0,2	0,5	12
3 (nr 6)	Harilik vaher (Acer platanoides)	IV	1	18	1,0	0,2	0,5	11
4 (nr 7)	Pappel (Populus)	III	1	50	0,5	1,0	0,5	34
Kokku:								140

Asendusistutuse kohustus 4 maha võetava puu asemele on asendusistutuste arvutuse alusel 140 haljastuse ühikut. IV väärtusklassi magesõstra põõsasgrupi likvideerimist ei ole asendusistutusel vastavalt kehtivale korrale arvestatud.

Haljastusühikute asendusistutus kavandada suurimal määral planeeritavale kinnistule. Lõplik haljastuse ühikute arv võib lahenduse täpsustumisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Ehitusloa projekti raames tuleb koostada ka pädeva spetsialisti poolt kinnistu haljastuslahendus, millega tuleb anda ka asendusistutuse kava.



Planeeritud alale on kavandatud haljastust 32%.

4.5.4 Jäätmekäitlus

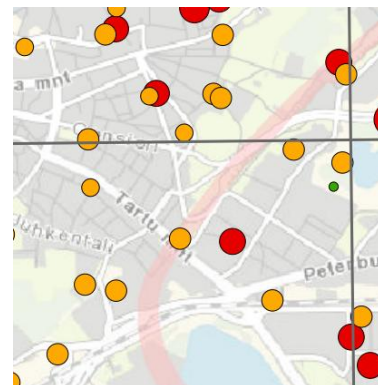
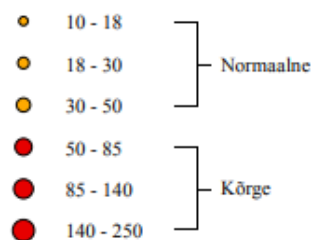
Vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu määrus nr 28, redaktsiooni jõustumise kp: 01.09.2019) on kinnistu planeeritud sihtotstarbest ja korterite arvust lähtuvalt lisaks segaolmejäätmete kogumisele kohustus koguda liigiti paberit ja kartongi, samuti biolagunevaid jäätmeid, plast- ja metallpakendit ja klaaspakendit.

Jäätmekonteinerid paigutada omale kinnistule eraldi, täpne asukoht ja visuaalne lahendus anda hoone ehitusprojekti koostamise käigus, nt paigaldada need parkimisala kõrvale sissesõidutee ääres. Jäätmemahutite asukoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirjas toodule.

4.5.5 Radoon

Tallinna pinnase radooni sisalduse kaardi põhjal (vt väljavõte paremal) on Torupilli asumi kaguosas tuvastatud normaalse radoonisisaldusega pinnas.

Pinnase radoonisisaldus võib kinnistu piires aga oluliselt erineda. Käesoleva detailplaneeringu raames radooni-uuringut ei ole teostatud.



4.6 INSOLATSIIONITINGIMUSTE MUUTUMINE

Insolatsiooni hindamisel on aluseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend.

Insolatsiooni muutumist lähialal asuvates elamutes on Apex Arhitektuuribüroo osaühing poolt hinnatud seisuga 22. aprill. Insolatsiooni kestus peab olema agatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3- toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas.

Uusehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate elamute korterite insolatsiooni säilimine vähemalt 2,5 tunni ulatuses, kusjuures insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest.



Vastavalt analüüsile suureneb J. Kappeli tn 13 vaadeldud korteris nr 3 insolatsiooni kestus tulenevalt J. Kappeli tn 11 kinnistul olemasoleva kahekorruselise hoonemahu likvideerimisega. J. Kappeli tn 15 vaadeldud esimese korruse korteris nr 1 ja teise korruse korteris nr 5 säilib kestus küll väheneb, kuid säilib siiski piisavana. J. Kappeli tn 9 kinnistul vaadeldud esimese korruse korteris insolatsiooni ei muutu. Insolatsioonianalüüsid asuvad lisades.

4.7 MÜRALEEVENDUSMEETMED

Müra hindamiseks on koostatud J. Kappeli tn 11 kinnistu detailplaneeringu mürahinnang, töö nr 22004449, OÜ Hendrikson & Ko. Planeeringuala mõjutavaks teguriks on peamiselt K. Tünnpu tänava autoliiklus, seega on kavandatava hoone projekteerimisel vajalik kasutada müra leevendavaid meetmeid, vt täpsemalt ptk 5.1.1 ja mürauuringut lisadest.

4.8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringualale pääs ja väljapääs autodele on kavandatud uue ligipääsuna kinnistu lõunanurgast J. Kappeli tänavalt. Jalakäijatele tagatakse ligipääs lisaks ka olemasolevas asukohas J. Kappeli tänava äärsel rekonstrueeritava puithoone kõrvalt, aga ka K. Tünnpu tänavalt, mille äärde on kavandatud äripinnad.

Jalgteede, sissesõidutee ja parkla rajamisel on planeeritud ette näha täiendavad kaitsemeetmed tee alla jäävate tehnovõrkude kaitsmiseks. Lähtuda tuleb trassivaldaja ettekirjutistest.

4.8.1 Sõiduautode parkimine

Sõiduautode parkimise planeeringu aluseks on Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeringuala paikneb Torupilli miljöoalal, kus nõutud parkimiskohtade arv on antud maksimaalselt lubatavana. Sõiduautode parkimine on osaliselt planeeritud kavandatava hoonemahu maa-alusele parkimiskorrusele, ligipääsuga kinnistu edelaküljelt ning osaliselt hoovialale kinnistu lõunaosas. Kuivõrd äripinnad on kavandatud K. Tünnpu tänava äärde ning J. Kappeli tänav on kitsas umbtänav, siis ei ole võimalik täiendavaid autode parkimiskohti ette näha. Parkimiskohtade projekteerimisel lähtuda asjaolust, et Eesti Inimarengu aruanne 2019/2020 soovib rohkem rõhku panna inimese liikuvusele linnaruumis, samuti näevad linna üldisemad arengustrateegiad, nt Tallinn 2035 arengustrateegia ja Kliimaneutraalse Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030, ette kerg- ja kõnniteede prioritseerimist. Parkimiskohtade vähendamist tuleks kaaluda jalgratta parkimise suurendamise eesmärgil. Samuti tuleb kinnistule projekteerida elektriautode laadimistaristu, igale parkimiskohale tuleb ette näha juhtmetaristu.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv (lubatud maksimaalne)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Korterid – kavandatud ja	22 x 1 = 22	22	22



	rekonstrueeritav hoone			
	Äripinnad	102/100	1	0
Planeeritud maa-alal kokku			23	22

4.8.2 Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkimise planeeringu aluseks on Tallinna Rattastrateegia 2018-2027. *Parkimiskohti ei või ära jätta ega teha ilma põhjendusega soovituslikust palju vähem parkimiskohti* (Rattastrateegia p. 8.2). Elanike jalgrataste hoiustamise võimalus tagada hoone mahus esimesel korrusel (NB! Panipaiku ei tohi rattahoiuruumidena arvestada), külastajatele kavandada ilmastikukindlalt katuse all. Täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga. Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Elamu	22 x 1 = 22	22	22
2	Äripinnad	1 koht 100 sb m2 kohta	1	1
Planeeritud maa-alal kokku			23	23

4.9 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

4.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldosa

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 27.04.22 PR/2216922-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Kinnistu veevärgi projekteerimine Eesti standard EVS 835:2021.
- Kinnistu kanalisatsioon Eesti standard EVS 846:2021.
- Linnatänavad. Eesti standard EVS 843:2016.
- RIL 77-2005, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017.

Veevarustus

Planeeritud ala olemasolev veevarustus on tagatud J. Kappeli tänaval olevast DN 80 veetorustikust.

Planeerija:
Apex Arhitektuuribüroo osaühing
Reg kood: 11192333
Tatari 64, 10134 Tallinn
Kontaktisik : Ove Oot
ove@apexab.ee
+372 51 40 577

Planeeringu koostamise korraldaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Reg nr 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
+372 640 4375

Huvitatud isik:
FIE Rita Tšuprina
Reg kood: 11628121
Keldrimäe nt 4-59, 10113 Tallinn
Rita.chuprina@gmail.com
+372 5348 9321



Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala veega varustumine lahendatakse J. Kappeli tänaval olevast DN80 mm ühisveetorustikust.

Krundile on ette nähtud PE Ø 50 mm veeühendus ja liitumispunkt 3,7 m kinnistu piirist väljapoole. Kuna kinnistu piirist lähedal asuvad teised kommunikatsioonid (elektrikaabel, gaasitorustik), siis liitumispunkt maakraan projekteeritakse kaugemal kinnistu piirist. Antud lahendus kooskõlastatud kinnistu omanikuga ning AS Tallinna Veega. Vastavalt AS Tallinna Vee nõutele maakraani spindli pikendusest ning teise kommunikatsioonide vahel peaks olema tagatud vähemalt 0,5m vahet.

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee arvutusvooluhulk kokku on $Q = 10 \text{ m}^3/\text{d}$.

Maksimaalne hetkeline olmeveevarustuse vooluhulk on $Q_s = 1,6 \text{ l/s}$.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse K. Türnpu ja J. Vilmsi tänavatel olevatest hüdrantidest.

Kasutusest väljajäävad olemasolevad veeühendused likvideeritakse peatorust hargnemisel tänava maa-alal.

Piirkonnas tagatakse normaalolukorras vabarõhu 290 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeritud ala kanalisatsiooni eelvooluks on J. Kappeli tn Ø 250 mm ühiskanaliseeritorustikud.

Planeeritud kanalisatsioon

Planeeritud ala kanalisatsiooni eelvooludeks on J. Kappeli Ø 250 mm ühiskanaliseeritorustikud.

Sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on K. Türnpu tänava Ø 270 mm sademevee kanalisatsiooni torustik (AKTSIASELT TALLINNA VESI andmete järgi).

Krundile on ette nähtud kaks kanalisatsiooniühendust: üks K. Türnpu tänaval (Ø 160-110 mm sademevee kanalisatsiooniühendused) ning üks J. Kappeli tänaval (Ø 160 mm kanalisatsiooniühendus).

Planeeritud olmekanaliseerimise liitumispunkt (mõtteline liitumispunkt) paigaldatakse 1 m kinnistu piirist väljapoole. Planeeritud sademeveekanalisatsiooni liitumispunkt paigaldatakse 3 m kinnistu piirist väljapoole. Antud lahendus kooskõlastatud kinnistu omanikuga ning AS Tallinna Veega.

Olemasolevate tehnovõrkude tõttu liitumiskaevu rajamise võimalus 1m kinnistu piirist puudub. Kanalisatsiooni kaevu ja elektrikaabli vahel peaks olema tagatud 0,5m vahet, vastavalt AS Tallinna Vee nõutele. Liitumiskaevu paigaldamise võimalus täpsustada järgmises projekteerimise etapis. Vajadusel projekteerida lisa kaev kinnistu sees reoveepuuvõrgu võtmiseks või puuvõrgu võtmiseks kaev OK-1 kasutada. Antud lahendus kooskõlastatud kinnistu omanikuga ning AS Tallinna Veega.



Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q = 10 \text{ m}^3/\text{d}$.

Maksimaalne hetkeline olmereovee (korterid ja äripinnad kokku) vooluhulk on $Q_s = 4,7 \text{ l/s}$.

Kasutusest väljajäävad kinnistu kanalisatsioonitorud likvideeritakse koos olemasolevate kaevudega.

Kortermaja puhul, kus hoones paiknevad äripinnad, tuleb juriidiliste ja eratarbijate reovesi juhtida hoonest välja eraldi väljaviikude kaudu, millel paikneb kontrollkaev. Lahendus täpsustakse järgmises projekteerimise etapis.

Rekonstrueeritava hoone katuse vihmavesi ning maa-pealse parklast vihmavesi hajutakse kinnistu sees. Tänav vörgu juhitakse ainult projekteeritava hoone katuse ning hoone vahelises hoovist vihmavesi.

Kinnistu liitumiskaevu ühendatava kinnistusesise isevoolse sademeveetoru läbimõõt valida maksimaalselt DN/OD 110 ja läbilaskevõime peab toru täite $h/d = 0,95$ korral olema maksimaalselt 10 l/s . Kinnistule tuleb enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist projekteerida vooluhulga regulaatorkaev millega piiratakse ja hoitakse automaatselt (mitte statsionaarses asendis sulgelemendiga) maksimaalset vooluhulka 10 l/s ka siis kui kinnistu torustik läheb valingvihmade korral surve alla. Regulaatorkaev on kinnistu sisese sademevee süsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei saa olla liitumispunktiks.

Sademevee vooluhulga ühtlustamine kinnistu sees lahendatakse järgmises projekteerimises staadiumis.

Sademevee äravoolu bilanss tehtud vastavalt EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk

	Pindala, m ²	Vihmavee intensiivsus, l/s·m ²	katendite koefitsient, k	Vihmavee vooluhulk, l/s
Hoonete katused	630	0,028	1,0	17,6
Hoovi kõvakatttega pindalad	145	0,028	0,8	3,2

Kokku:

20,8l/s

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru _50 mm PN10 5m

Kanalisatsioon

PVC või PP kanalisatsioonitorud _160 mm SN8 4,6 m

Sademevee kanalisatsioon

PVC või PP kanalisatsioonitorud _160 mm SN8 8 m

4.9.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr. 321975.

Planeerija:
Apex Arhitektuuribüroo osaühing
Reg kood: 11192333
Tatari 64, 10134 Tallinn
Kontaktisik : Ove Oot
ove@apexab.ee
+372 51 40 577

Planeeringu koostamise korraldaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Reg nr 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
+372 640 4375

Huvitatud isik:
FIE Rita Tšuprina
Reg kood: 11628121
Keldrimäe nt 4-59, 10113 Tallinn
Rita.chuprina@gmail.com
+372 5348 9321



Planeeringu alal on 1 kinnistu. Detailplaneeringu elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr. 391975, koostatud 18.02.2019.

Planeeringu mahus olevate kinnistute eeldatav koormusjaotus kinnistute kaupa on alljärgnev:

Pos nr 1 – korterelamu, arvutuslik elektrikoormus 65kW/100A.

Kui on selgunud täpne projekteeritavate kinnistutele planeeritud hoonete arhitektuur ja maht, siis eelprojekti koostamiseks tuleb tellijal vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks.

Kinnistu 0,4kV elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva liitumiskilbi kõrvale planeeritava liitumiskilbi baasil. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, ja tasuda liitumistasu. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele tuleb kõik projekteerimisega ning ehitustöödega seotud kulud kanda tellijal.

Kavandatava hoone katusele saab kavandada päikesepaneelid elektrienergia tootmiseks. Päikesepargi võimsus ning elektrivõrku müümise vajadus täpsustatakse edasistes projekti staadiumites.

4.9.3 Sidevarustus

Sidevarustus on projekteeritud vastavalt Telia Eesti AS esitatud tehnilistele tingimustele nr. 31649106.

Rajatavale hoonestusele on vastavalt tehnilistele tingimustele projekteeritud sidekanalisatsiooni ühendus olemasolevast Telia Eesti AS-le kuuluvast sidekaevust nr. 10043.

Igale hoonele on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused.

Järgmises projekti staadiumis, kui on täpsustunud kinnistute arhitektuur ja maht, tuleb tellijal taotleda Telia Eesti AS-lt uued tehnilised tingimused. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõiduteede, kergliiklusteede ja parkimisplatside all on min. 1,0 m ja haljasalal 0,7m.

Järgmise projekteerimisstaadiumi mahus nähakse ette tööd varemehitatud liinirajatiste kaitsmiseks. Telia Eesti AS-le kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul.

Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaablijärelvalve allüksusega.

J.Kappeli 9 hoonesse kulgev sidekanalisatsioonitoru likvideeritakse. J.Kappeli tn 11 kinnistu ees asuvast sidekaevust nr.10043 paigaldatakse uus sidetoru läbi J.Kappeli tn 11 hoovi J.Kappeli tn 9 hooneni, kus see ühendatakse hoone olemasoleva sidekanalisatsioonisisestusega.



4.9.4 Soojavarustus

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

Vastavalt AS Utilitas Tallinn vastusele tehniliste tingimuste taotlemisel: „Vastuseks Teie avaldusele teatame et J. Kappeli tn 11 kinnistu soojusvarustus Tallinna Linnavolikogu määruse nr 9, 18.05.2017 p.2.5.2 kohaselt on käsitletav erandina, mille korral kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte“ on soojavarustus lahendatud gaasikütte baasil. Kinnistu soojavarustuse lahenduse aluseks on AS Gaasivõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 3-5/103-22.

Erisuse taotlemiseks kaugküttevõrguga mitteliitumiseks tuleb ehitusprojekti koostamise käigus esitada vastavasisuline taotlus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.

Kavandatud on kinnistul lahendada soojavarustus gaasikütte baasil, hoonepõhiste süsteemidega. Jahutuse vajadus lahendada täpsemalt hoonestuse kavandamisel, soositud on passiivsed jahutuslahendused.

Täiendavalt võib ehitusprojekti koostamisel kaaluda päikesepaneele või päikesepaneelidega katusepleki kasutamist.

Soojavarustuse lahendamisel tuleb lähtuda hoonete energiatõhususes miinimumnõuete täitmise vajadusest.

4.9.5 Gaasivarustus

J. Kappeli tänaval on olemas gaasi liitumispunkt hoone J.Kappeli tn 11/1 tarbeks. Olemasolev gaasi liitumispunkt ja maakraan säilitatakse.

Seoses uue 3-korruselise korterelamu kavandamisega on ette nähtud paigaldada täiendav gaasi maakraan ja liitumispunkt J. Kappeli tn 11 kinnistu piiril.

Gaasi liitumispunktiks J.Kappeli tn 11 (78401:112:0050) kinnistu piir.

Planeeritav gaasitorustik Ø63x5,8 PE100 ühendada olemasoleva A-kat. gaasitrassiga Ø146x4,5 (ter.) J. Kappeli tänaval (78401:112:0054). Gaasitorustik paigaldada ka J. Kappeli tn 11 kinnistu territooriumil (78401:112:0050) ja viia läbi maa-aluse parkla kalta paigaldusruumi.

Kavandatava korterelamu tehnilisse ruumi paigaldatakse gaasikatel võimsusega kuni 100 kW, gaasikulu kuni 11,0 nm³/h, nominaalgaasirõhk 20 mbar. Tehnilisse ruumi ette näha eraldiseisev gaasi arvesti.

A-kategooria gaasitorustik on projekteeritud rõhule MOP 0,1 bar ja OP 0,02 bar.



4.10 TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti Vabariigi Standardis EVS 812-7:2018 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätetstatuga. Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest.

Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP2, täpne tuleohutusklass määratakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Kui ehitiste vaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Erinevatel kinnistutel lähestikku paiknevate hoonete vahele tuleb rajada tulemüür või tuletökkesein, sõltuvalt omavahelisest kaugusest. Hoonetevahelised kujud jm tuleohutusabinõud täpsustada hoone ehitusprojekti koosseisus. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Planeeringuala välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud K.Türnpu tänaval paiknevast hüdrantist (VID 10544, hüdrant nr 3190), hüdrandi valdaja AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

4.11 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Krunt piiratakse J. Kappeli tänava piiril tiheda puitpiirdega, K. Türnpu tänava pool rajada ažuurne piire tagasiastega tänavast ja avalikkusele juurdepääsu tagamisega kuni hoovialani (äriruumide fassaadifrondis). Tänavavalgustus säilitatakse ning fassaadidele tuleb ette näha fassaadivalgustus.

4.12 KAVANDATUD JA KEHTIVAD KITSENDUSED

J. Kappeli tn 11 kinnistul kehtivad järgmised tehnovõrkudega seotud kitsendused:

- J. Kappeli tn 11 kinnistut läbib sidetrass, millel on 1m laiune kaitsevöönd trassist mõlemale poole;
- kinnistu J. Kappeli tänava poolses osas paiknevad elektrimaakaabelliinid, millel on kaitsevööndid 1m mõlemale poole kaablist;
- kinnistu J. Kappeli tänava poolses osas samuti A ja B kategooria gaasitorustik, 1m kaitsevööndiga;
- kinnistu J. Kappeli tänava poolses osas maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik, kaitsevööndiga 2m.

4.13 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

- Täiendada kvartalit miljöösse sobiva mitmeotstarbelise hoonega ja säilitada ning rekonstrueerida ajalooline puitelamu;

Planeeritud alale on kavandatud ärifunktsiooniga korterelamu liigendatud mahtudena ning olemasolev J. Kappeli tänava äärne ajalooline puitelamu on ettenähtud rekonstrueerida ning võtta taas kasutusele elamispiinnana.



- Luua avatud ja inimmõõtmeline linnaruum K. Tüürpu tänava ääres ning privaatsem sisehoov tulevastele elanikele;

Planeeritavad uued hoonemahud on paigutatud selliselt, et tekib aktiivsem tänavaruumi osa K. Tüürpu tänava äärde ja samas privaatsem hooviala hoonemahtude vahele. Äripindadele ligipääs on kavandatud otse tänavalt.

- Planeeringuala terviklik korrastamine ja haljastuse uuendamine;

Planeeritaval alal lammutatakse amortiseerunud hooned ja praegune suures osas killustikuga kaetud korrastamata hooviala lahendatakse haljasala ja parkimisega, arvestades ka võimalusi rekreatsiooniks.

Planeeritud lahendus on kooskõlas maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

4.14 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE NING VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Planeeritud hoonete kavandamisel on arvestatud ümbritsevate hoonete kõrguste ja mahtudega. Planeeritud hooned sobivad oma suuruse ja paiknemise osas olemasolevasse linnruumi. Lisaks elamutele on K.Tüürpu tänava äärde kavandatud ärifunktsioon, mis tagab ala aktiivsema kasutuse.

Hea vaade ja nähtavus ühiskasutatavatele aladele ning nende valgustatus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmiste, vandalismi, vägivaldaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riske.

Maa-ala korrashoid ning omanike poolt üldkasutatavatele kohtadele kindlate reeglite seadmine suurendab peremehetunnet ja paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ning vähendab sellega kuriteohirmu.

Säilib olemasolev ajalooline J. Kappeli tänava äärne puithoone, mis on ettenähtud rekonstrueerida ja võtta uuesti kasutusel elamuna.

Planeeritu on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

5.1 Olulisemad arhitektuursed nõuded

- Hoone olgu arhitektuurselt ja esteetiliselt piirkonda sobilik, arvestada olemasolevat keskkonda ja sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusala mahtudele;
- kasutada miljööala hoonestusel levinud naturaalseid viimistlusmaterjale – puit, krohv, looduskivi, valtsplekk ja vältida imiteerivaid materjale. Hoone arhitektuurne ilme peab sealjuures olema kaasaegne (eristudes visuaalsel vaatlusel ajaloolistest kihistustest) kuid samas ei tohi domineerida ajaloolise miljööga keskkonna üle;
- hoone fassaadil vältida välisviimistluses tumedaid (must, tumehall jmt) värvitoone;

Planeerija:
Apex Arhitektuuribüroo osaühing
Reg kood: 11192333
Tatari 64, 10134 Tallinn
Kontaktisik : Ove Oot
ove@apexab.ee
+372 51 40 577

Planeeringu koostamise korraldaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Reg nr 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
+372 640 4375

Huvitatud isik:
FIE Rita Tšuprina
Reg kood: 11628121
Keldrimäe nt 4-59, 10113 Tallinn
Rita.chuprina@gmail.com
+372 5348 9321



- K. Tüرنpu tänava ääres lähtuda väljakujunenud ehitusjoonest, lubatud on blokistamine kinnistu piiril naaberkruntidel paiknevate hoonetega;
- hoone mahu lahenduses kasutada liigendamist sh liigendada J. Kappeli tn 9 piiril hoonega plokistav hooneosa kõrguslikult jälgides olemasoleva tulemüüri lahendust astmetena. Vältida arhitektuursete võtetega vaadeldavust J. Kappeli tn 9 hoovi ja selle suunas;
- liigendada J. Kappeli tn 9 hoonega plokistatav hooneosa kõrguslikult ja otsafassaadi liigendusega arvestades J. Kappeli tn 9 hoone otsafassaadi pikkust; mitte ette näha planeeritud 1korruselise hooneosa peale terrassi v.a juhul, kui J. Kappeli tn 9 ja J. Kappeli tn 11 kinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti;
- tagada katusevee isevoolne ärajuhtimine J. Kappeli 9 tugimüüri ääres ja vältida parimal võimalikul moel veekahjustuste võimalusi piiräärsel tulemüüril;
- katuse kalle ja katuseharja suund: 0°-35°, uushoonestuse katuseterrasside rajamisel tagada privaatsus naaberkinnistutele;
- pääs äriruumidesse K. Tüرنpu tänava poolisel fassaadil tuleb siduda avaliku ruumiga;
- avatäidete lengide-raamide materjaliks kasutada puitu, plastakende kasutamine ei ole lubatud; J. Kappeli tn 13 kinnistuga piirnevatesse välisseintesse (tulemüür) avasid mitte kavandada;
- piirdeaedade kujundustingimused: K. Tüرنpu tänava pool ažuurne metallist või puidust, eelistatult mitte kombineerida puitu ja metalli, H/max=1,2m; J. Kappeli tänava ääres ajalooline tihe puitlipidest piire, H/max=1,7m, võrkpiirdeid mitte rajada. Kinnistustisest ala võib piirata ka madala, kuni 1,2m kõrguse tiheda hekiga või samas kõrguses piirdeaiaaga privaatsuse tagamiseks;
- J. Kappeli tn 9 kinnistuga piirnevalt säilitada olemasolev paekivimüür, vajadusel toetada müüri J. Kappeli tn 11 kinnistu poolt, müüri pikendada J. Kappeli tänavani.
- varjata vaated parkimiskorrusele ja olmejäätmete kogumiskohale arhitektuurilisi võtteid kasutades. Autopanduse kavandamisel tagada, et väljuvate autode tuled ei oleks suunatud J. Kappeli 9 kavandatud hoonemahu (DP26400) fassaadile
- kavandada J. Kappeli tn 11 kinnistule J. Kappeli tn 9 kinnistu piiri ja planeeritud autopanduse vahelisele alale vertikaalhaljastus;
- kavandatava maa-aluse parkimiskorruse minimaalne kaugus J. Kappeli tn 9 kinnistu piirist peab olema 1m;
- kavandada maa-aluse parkimiskorruse peale jääv pind mitte kõrgemale kui 15.00m ABS;
- hoonemahtude vaheline galerii kavandada lahtisena ja selle piirded kavandada hõredate või läbipaistvatena;
- lähedal paiknevates elamutes tuleb tagada vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane piisav insolatsiooni kestus ning insolatsiooni kestus ei tohi väheneda üle 50% võrreldes olemasoleva insolatsiooni kestusega.



- hoonete kõrgema mürafooniga külgedel (eelkõige K. Türnpu tn poolse külje esimesel korrusel) on võimalusel soovitatav maksimaalselt ette näha müra suhtes vähem tundlikke äripindasid. Elamispindade rajamisel on teepoolsed küljed võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoonete hoovipoolsele küljele.
- Kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid korteris) L_d 66-70 dB müratsooni (K.Türnpu tn poolne külg, 2. ja 3. korrus) on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 45dB. Vaadates täpsemalt mürataseme muutlikkust ööpäeva lõikes ning eluruumide normtasemeid (elu- ja magamistubades on siseruumide normtasemed vastavalt 40 dB päeval ja 30 dB öösel), tagab siseruumide normtaseme ka välispiirde ühisisolatsioon vahemikus 40-45 dB;
- Hoonete hoovipoolsetele külgedele eluruumide rajamisel on samuti soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) minimaalsest väärtusest vahemikus 40-45 dB;
- Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel on soovituslik välispiirde ühisisolatsiooni $R'_{tr,s,w}$ väärtus minimaalselt 35...40 dB;
- Väliruumi müraleevenduseks kasutada nt helipeegeldavat ja -neelavat fassaadi, kasutada konteinerihaljastust hoonetevahelistel aladel ja tänavaruumis
- Akende valikul pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem, kui 50%, võib akna heliisolatsiooniväärtust vähendada suuruse 10 lgS/Sa võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind.
- Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga pakettaknaid
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (nt akende tuulutussavad jms) ei vähendaks heliisolatsioonitaset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

5.1.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- planeeritud hoone ehitusloa taotlemiseks tuleb koostada ehitusprojekt vastavalt Majandus- ja Taristuministri määrusele 67, 21.07.2021 „Nõuded ehitusprojektile“. Uue hoone eskiis kooskõlastada sellele eelnevalt Tallinna Linnaplaneerimise Ametis;
- koostada ajaloolise J. Kappeli tn 11 elamu rekonstrueerimiseks hoone eskiis ja kooskõlastada see Tallinna Linnaplaneerimise Ametis;
- olemasolevate amortiseerunud hoonete lammutamisel tuleb tagada nendega kokku puutuvate J.Kappeli tn 13 krundi piiril asuvate kuuride säilivus ning koostada lammutusprojekt vastavalt Majandus- ja Taristuministri määrusele 67, 21.07.2021 „Nõuded ehitusprojektile“ koos



ehitustööde organiseerimise kavaga. Lammutusprojekti ja kava tuleb tutvustada ehitusloa menetluse käigus piirinaabritele;

- näha kinnistule ja hoonesse ette jalgrataste parkimiskohad, rattaparkla asukoht määrata hoone(te) projekti(de)s. Varjestatud rataste parkimine kavandada seotuna hoone fassaadidega. Maa-alusele korrusele ratta hoiuruumide kavandamisel tuleb tagada sobiva kaldega pandused ja autoliiklusest eraldi juurdepääs. Soovituslik on rattakohad kavandada esimesele korrusele. Rattakohtade arvu määramisel tuleb lähtuda Tallinna rattastrateegiast ning kavanda rohkem kohti EVS standardis toodud vähimast lubatud parkimiskohta arvust. Rattakohtade kavandamisel arvestada, et panipaiku ei tohi ratta hoiuruumidena arvestada;
- varjata planeeritud autopandus suurimal määral miljösse sobivate arhitektuursete võtetega
- kavandada elektriautode laadimistaristu;
- näha ette kinnistule mitmekesised rekreatsioonivõimalused erinevas eas elanikele;
- immutada sademevesi võimalikult suures osas omal krundil pinnasesse;
- piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku;
- vältida vertikaalplaneerimisega täiendava sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;
- juhtida hoonesisese parkla põrandavesi reoveekanaliseerimisele;
- kinnistule hoone projekti koostamisel lahendada ka kinnistu vertikaalplaneering ning sadevete äravool või immutamine;
- koostada haljastusprojekt, kus esitada terviklik väliruumi lahendus;
- haljastusprojekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt;
- asendusistutus kavandada suurima määral planeeritavale kinnistule;
- jalakäigualade katendina projekteerida kivilisand. Katendite lahendused peavad kokku sobima ja kaasaegsel kombel jätkama varem projekteeritud või ehitatud katendite lahendust. Sillutise lahendus esitada ehitusloa projektis. Projekteerida vaegnägemisele sobiv lahendus. Ristmikel ja ristumistel krundile (sh maa-aluse parkla sissepääsu puhul) projekteerida kõnniteele 0 cm kõrgused äärekivid või äärekivideta lahendus. Katendite kujunduse lahendus anda projekti staadiumis. Näidata naaberkinnistute katendite lahendused ning tagada nende jätkumine või sobivus projekti alal;
- hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskuste ja/või piirangutega inimestele ja päästetehnikale. Hoonete ümbruse kavandamisel arvestada läbivalt eakate ja erivajadustega inimestega kasutades kaasavat disaini, nt tagada barjääridevaba liikumine (madaldatud äärekivid) peamistel käiguteedel sh ka parklas ning rajada istumiskohad. Sealhulgas tagada barjääridevaba liikumine K. Tünnu tänavalt J.Kappeli 11 krundile ja kavandatavate hoonete sissepääsudele.
- paigaldatavad välisvalgustid peavad olema paigalduskohale sobiva kaitsetaseme (üldiselt mitte halvem kui IP54) ja välimusega. Projekteeritud valgustid ja nende valgusallikad peavad

Planeerija:
Apex Arhitektuuribüroo osaühing
Reg kood: 11192333
Tatari 64, 10134 Tallinn
Kontaktisik : Ove Oot
ove@apexab.ee
+372 51 40 577

Planeeringu koostamise korraldaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Reg nr 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
+372 640 4375

Huvitatud isik:
FIE Rita Tšuprina
Reg kood: 11628121
Keldrimäe nt 4-59, 10113 Tallinn
Rita.chuprina@gmail.com
+372 5348 9321



vastama fotobioloogilise ohutuse standardile EVS-EN 62471. Aktsepteeritavad standardi klassid on RG0 (exempt group) ja RG1 (risk group 1). Valgustemperatuur välisvalgustitel olgu mitte üle 3000K. Projekteeritav välisvalgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostusega, ent peab tagama turvalise tee hoone sissepääsuden;.

- tehnoseadmed paigutada naaberelamutest eemale ja tänavavaadetes varjatult;
- võimalusel kasutada hoovis paiknevaid müüritisi uute hoonete elementides;
- määrata olmejäätmete kogumiskoha lahendus ja asukoht;
- kindlustada kinnistutel kehtiva Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuete kohane jäätmete sorteeritud kogumine. Katusealusega kaetud jäätmekonteinerite platside lahendus anda koos hoonete ehitusprojektidega;
- mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega kaevetõid (detailplaneeringu algatamise korraldus - Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 50 – punkt 9)
- 1 – 2-toalisi ning enam kui 3-toalisi kortereid kavandada arvuliselt samas suurusjärgus;
- uued korterid tuleb projekteerida nii, et ühegi korteri aknad ei jääks ainult põhjakaarde. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada täiendavalt ka insulatsioon analüüs.
- määrata parkimiskohtade arv vastavalt hoone(te) ehitusloa väljaandmise ajal kehtivatele parkimismääradele ja -põhimõtetele;
- teostada kinnistul radooniuuring. Uute elamute ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi Standardist 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks - hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus, maapinnast kõrgemal asuvate ruumide sundventilatsioon;
- hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP2, täpne tuleohutusklass määratakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.
- tulekahju levimist ühelt ehitistelt teisele tuleb vältida nii, et inimeste ja vara ohutus oleks tagatud ning tulekahju ei viiks suurte majanduslike või ühiskondlike kahjudeni. Kui ehitiste vaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Erinevatel kinnistutel lähestikku paiknevate hoonete vahele tuleb rajada tulemüür või tuletõkkesein, sõltuvalt omavahelisest kaugusest. Hoonetevahelised kujud jm tuleohutusabinõud täpsustada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ning põlevpakendis seadmeid.
- Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringsest kasutuskõlblikus



seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.

- ehitusprojektid (eelprojektid ehitusloa taotlemisel) tuleb koostada ja hooned ehitada vastavuses Eesti Standardiga EVS 842:2003 – Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- teha ehitusekspertiis J. Kappeli tn 9 hoonetele enne ehitamisega alustamist, esitada J. Kappeli tn 9 hoonete ehitusekspertiisi tulemused J. Kappeli tn 9 kinnistu omanikele. Võtta naaberhooned, sh J. Kappeli tn 9 hooned, geotehnilise kontrolli alla enne ehitamise algust. Enne ehitamisega alustamist tuleb J. Kappeli tn 9 ehitiste olemasolevad praod ja tehniline seisund dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigutada reeperid, reeperite deformatsioone tuleb mõõta regulaarselt. J. Kappeli tn 11 hoonete ehitus ei tohi kahjustada naaberhoonete ehitustehnilist seisukorda ja ehituse käigus tuleb teostada pidevat monitooringut. Enne maa-aluste osade projekteerimist tuleb teha ehitusgeoloogiline uuring, milles näha ette meetmed kõigi naaberhoonete olemasoleva seisukorra säilitamiseks. Ehitusgeoloogiline uuring lisada hoone projektile. Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles kirjeldada konkreetselt tingimusi ehitustööde läbiviimiseks, sh anda meetmed kaevisse seinte kindlustamiseks maa-aluste korruste ehitamisel, sulundseina asukoha ja lahenduse kohta ning kõigi naaberhoonete seisukorra säilitamiseks. J. Kappeli 11 hoone katuse projekteerimisel välistada täiendava sademevee valgumine ja lume kuhjumine piirneva J. Kappeli 9 hoone katusele. Kaasata J. Kappeli tn 9 kinnistu omanikud J. Kappeli tn 11 ehitusprojektide menetlusse ehitusloa menetlemise ajal;
- kuna J. Kappeli tn 9 kinnistul paikneva hoone vundament on madal, tuleb ehitusprojektis ette näha asjakohased tehnilised lahendused vältimaks kahjustusi J. Kappeli tn 9 olemasolevale hoonele ja piirimüürile. Piiriehitise toetamise konstruktiivset eelprojekti lahendust tuleb tutvustada ehitusloa menetluse käigus piirinaabritele;
- mitte kasutada rammvau;
- varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitisealust pindala. Varjendi osa lahendada ehitusprojektis;
- ehitise peab olema projekteeritud hea ehitustava kohaselt. Ehitisele mõjuvad koormused ja muud mõjud ei või põhjustada ehitise, selle osa või naabruses olevate ehitiste varisemist ning ehitistele, selle aluspinnale või naabruses olevate teiste ehitiste varisemist ning ehitisele, selle aluspinnale või naabruses olevatele teistele ehitistele või nende aluspinnale vastuvõetamatult suuri deformatsioone;
- ehitus- ja omanikujärelevalve teostaja peab tagama selle, et ehitustegevus ei mõjutaks negatiivselt naabruses asuvate olemasolevate hoonete seisukorda ega takistaks nende hoovialade tavapärast kasutust ning turvalisust;
- planeeritud hoone ehitusprojekti tuleb tutvustada ehitusloa menetluse käigus naaber-kinnistute omanikele.



5.2 Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele tuleb küsida võrguvaldajate arvamused/kooskõlastada lahendused võrguvaldajatega. Võrguvaldajate arvamused/nõusolekud on vajalikud nii vastavate tehnorajatistega ühenduste kui ka kõikide teiste tehnorajatiste kaitsevööndites ette nähtud ehitustööde kohta.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti nõuded:

- Hoone tehnosüsteemide (nt ventilatsioonisüsteem) tekitatav müra ei tohi ületada kinnistu piiril normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisasi 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.

Elektrilevi OÜ nõuded:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
- tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega

AS Gaasivõrk nõuded:

- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt 2 aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- AS-le Gaasivõrk kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitöid (ehitustöid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on AS Gaasivõrk raamlepingupartner.
- Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistööde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.
- Pärast tööde 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.
- Tegevuse korraldamisel gaasitrassi kaitsevööndis juhendada ehitusseadustiku § 70 ja § 76 nõuetest ning Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73.
- Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Käesolev seisukoht ei ole nõusolek gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Käesolev seisukoht on esitatud AS-le Gaasivõrk esitatud detailplaneeringu lahenduse osas. Detailplaneeringu alal projekteerimistingimuste/ehitusloa andmise menetluses täpsemate tegevuste osas arvamuste andmisel ning gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda



olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust detailplaneeringu alal või selle läheduses asuvale gaasipaigaldisele.

- Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevööndis kavandatud ehitustöödeks tuleb geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee.
- Gaasitöid võib teha isik, kes on registreeritud majandustegevuse registris gaasitööde teostajana gaasitööde eest vastutava isiku olemasolu korral ja tema pädevuse ulatuses.
- Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste (sh katoodkaitse rajatiste) kaitsevööndis tegutsemise nõusoleku saamiseks tuleb kavandatava tee ehitustööde projektid esitada saamiseks e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Gaasipaigaldiste projekteerimist ja gaasitöid võib teostada üksnes isik, kelle tegevusala on registreeritud majandustegevuste registris gaasipaigaldiste projekteerijana ja/või gaasitööde teostajana.
- Gaasivõrguga liitumiseks tuleb esitada vastav avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI nõuded:

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsioon ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

5.3 Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada:

1. Trasside valdajatega, kellele kuuluvate trasside kaitsevööndis projekteeritakse ehitustöid. Lahenduste projekteerimisel tuleb lähtuda trassi valdaja ettekirjutistest (tehnilised tingimused vms) ja esitatavatest märkustest.
2. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Projekt esitada koos haljastuskavaga.
3. Linnale kuuluvate teede ümberehitusel või liitumistel Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
4. Tallinna Transpordiametiga, kui muudetakse hooneid ümbritseval alal liikluskorraldust
5. Tallinna Kesklinna Valitsusega
6. Päästeametiga.



6 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

6.1 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeritud maa-ala on Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute juhtotstarbega ala – põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindustevõtted, garaaži- kooperatiivid jm keskkonna-ohutud ettevõtted.

Detailplaneering vastab Tallinna üldplaneeringule.

6.2 Võrdlus Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste

Teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ kohaselt kuulub planeeritud maa-ala Torupilli asumisse. Kruunt asub Torupilli asumi 8. ehituspiirkonnas - arenguala.

Planeeringu võrdlus Torupilli miljööväärtusliku ala arvuliste näitajatega:

	Torupilli miljööväärtuslik ala, ehituspiirkond 8	Planeeritud
Põhihoonete arv krundil	2	2
Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	3-4	1-3
Max hoonestatuse %	40	37
Haljastatud osa % krundi suuruselt	30	32
Kõrghaljastatav osa % krundi suuruselt	20	20
Kavandatud hoonestustihedus	1,0	0,9

Planeeringulahendus vastab teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“.

6.3 Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele

Detailplaneeringu algatamise korraldusest (Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 50) lähtuvalt tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisatingimusi:

1. Planeerida hoone maa-aluse korruse peale jääv pind mitte kõrgemale planeeritaval kinnistul oleva ja planeeritavat hoonet ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusest. Määrata parklapealse pinna suurim lubatud absoluutne kõrgus;



Tingimusega on arvestatud, ptk 5 on määratud parklapealse pinna suurim lubatud absoluutne kõrgus.

2. määrata J. Kappeli tn 9 hoonega plokistatava hooneosa kõrgus mitte kõrgem J. Kappeli tn 9 hoone planeeritud kõrgusest;

Tingimusega on arvestatud.

3. siduda pääs äriruumidesse avaliku ruumiga;

Tingimusega on arvestatud ja vastav nõue esitatud ptk 5.

4. määrata K. Türnpu tänava ehitusjoon;

Ehitusjoon määratud põhijoonisel.

5. teha insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävata eluruumide kohta. Tagada Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates eluruumides;

Isolatsiooni kestuse analüüs on esitatud lisamaterjalides ning kirjeldatud ptk 4.6

6. määrata parkimiskohtade arv Tallinn Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ kinnitatud lisades toodud põhimõtete alusel;

Tingimus täidetud. Nimetatud otsus on võetud aluseks parkimiskohtade määramisel.

7. teha hoone ehitamiseks naaberkinnistu piirini vastava kinnistu omaniku või omanikega koostööd eesmärgil leida puudutatud osapooli rahuldav ja linnaruumiliselt sobiv lahendus. Koostööd kajastav dokumentatsioon lisada detailplaneeringule;

Tingimusega arvestatud. Detailplaneeringut on tutvustatud naaberkinnistute omanikele ning lahenduse puhul arvestatud võimalusel esitatud arvamustega, vt täpsemalt lisadest koostöö ptk.

8. kavandada asendusistutus suurimal määral planeeritavale kinnistule;

Tingimusega on arvestatud ja ptk 5 vastav nõue välja toodud.

9. mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega kaevetöid;

Tingimusega arvestatud ja vastav nõue ptk 5.1.1 esitatud.

10. esitada müraleevendusmeetmed;

Tingimus on täidetud ja vastavad meetmed antud ptk 4.7

11. määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

Planeerija:
Apex Arhitektuuribüroo osaühing
Reg kood: 11192333
Tatari 64, 10134 Tallinn
Kontaktisik : Ove Oot
ove@apexab.ee
+372 51 40 577

Planeeringu koostamise korraldaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Reg nr 75023823
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
+372 640 4375

Huvitatud isik:
FIE Rita Tšuprina
Reg kood: 11628121
Keldrimäe nt 4-59, 10113 Tallinn
Rita.chuprina@gmail.com
+372 5348 9321



- 11.1 liigendada J. Kappeli tn 9 hoonega plokistav hooneosa kõrguslikult ja otsafassaadi liigendusega arvestades J. Kappeli tn 9 hoone otsafassaadi pikkust
- 11.2 koostada ajaloolise J. Kappeli tn 11 elamu rekonstrueerimiseks eskiis;
- 11.3 varjata vaated parkimiskorrusele ja olmejäätmete kogumiskohale arhitektuurilisi võtteid kasutades;
- 11.4 näha kinnistule või hoonesse ette jalgrataste parkimiskohad, rattaparkla asukoht määrata hoone(te) projekti(de)s;
- 11.5 kavandada elektriautode laadimistaristu;
- 11.6 määrata olmejäätmete kogumiskoha lahendus ja asukoht;
- 11.7 näha ette kinnistule mitmekesised rekreatsioonivõimalused erinevad eas elanikele;
- 11.8 immutada sademevesi võimalikult suures osas omal krundil pinnasesse;
- 11.9 piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku;
- 11.10 vältida vertikaalplaneerimisega täiendava sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;
- 11.11 juhtida hoonesisese parkla põrandavesi reoveekanaliseerimiseks;
- 11.12 koostada haljastusprojekt, kus esitada terviklik väliruumi lahendus;
- 11.13 haljastusprojekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt;
- 11.14 tehnoseadmed paigutada naaberelamutest eemale ja tänavavaadetes varjatult;
- 11.15 võimalusel kasutada hoovis paiknevaid müüritisi uute hoonete elementides.

Tingimustega on arvestatud, antud nõuded on esitatud ptk 5.

6.4 Muudatused võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega

Vastavalt J. Kappeli tn 9 omanike -Terje Villem ja Tarmo Villem – tagasisidele on sisse viidud järgmised muudatused/täiendused:

- maa-alusele korrusele viiv pandus ja maa-aluse korruse J. Kappeli tn 9 kinnistu poolne sein on viidud kinnistu piirist 1m võrra eemale
- J. Kappeli tn 9 kinnistu pool paiknevate hoonemahtude kõrguslik liigendus lähtub J. Kappeli tn 9 hoonest
- lisatud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks ptk 5.1.1



Vastavalt J. Kappeli 13 Korterühistu tagasisidele tehtud muudatused:

- J. Kappeli tn 13 kinnistu poole kavandatud sein kinnistu piiril on planeeritud tulemüürina

Vastavalt TLPA tagasisidele on:

- vähendatud kavandatavate korterite arvu 30-lt 21-le
- vähendatud parkimisala hoovis ja parkimiskohti üldiselt
- lisatud tingimus, et planeeritud 1-korruselise hooneosa peale terrassi ei tohi kavandada v.a juhul, kui J. Kappeli tn 9 ja J. Kappeli tn 11 kinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti