

J. V. Jannseni tn 35 kinnistu detailplaneering

Töö nr: DP15-1

DP041650

Huvitatud isik: Jannseni 35 korteriühistu

Reg. number: 80338032

Asukoht: J. V. Jannseni tn 35, Tallinn 10918

Telefon: 5621 1984

E-post: alari.piperl@gmail.com

Esindaja põhikirja alusel: juhatuse liige Alari Piperl

Detailplaneeringu koostaja:

Osaühing Vainik RM

Reg. number: 11485029

Rõõmu tn 11a, Tallinn 10921

Telefon: 518 7652

E-post: milvivainik@gmail.com

Projekteerija: **Milvi Vainik**

Tallinn
2016

Sisukord

I SELETUSKIRI	2
1. Koostamise alused, lähtedokumendid	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	2
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	2
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.....	3
4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	3
5. Planeeringus kavandatu kirjeldus	4
5.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
5.2 Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	4
5.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad.....	6
5.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
5.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
5.6 Jäätmekäitluse põhimõtted.....	7
5.7 Tänavate (avaliku ruumi), liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	7
5.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	8
5.8.1 Veevarustus ja reovee kanalisatsioon.....	8
5.8.2 Sademevee kanalisatsioon.....	8
5.8.3 Küte. Gaasivarustus.....	9
5.8.4 Elektrivarustus.....	9
5.8.5 Sidevarustus.....	9
5.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	10
5.10 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele; mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale; vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	10
6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	11
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	11
6.2 Nõuded ehitusprojektile.....	11
6.3 Tuleohutuse tagamine.....	11
6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	12
7. Keskkonnakaitse abinõud	12
8. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja-seisukohtadele	13
8.1 Kavandatu vastavus üldplaneeringule.....	13
8.2 Kavandatu vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	13
8.3 Lähteseisukohtade ja ekiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .	13
8.4 Detailplaneeringu muudatused võrreldes algatamise otsuse ja ettepanekuga.....	14
II JOONISED.....	
Joonis nr 1. Asukohaskeem	15
Joonis nr 2. Põhijoonis.....	16
Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan	17

I Seletuskiri

1. Koostamise alused, lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitusmäärus;
- Ehitusseadustik;
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 09.12.2015 nr 1833-k J. V. Jannseni tn 35 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Nõmme linnaosas;
- Alari Piperal'i detailplaneeringu algatamisettepanek 31.08.2015

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoober 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Tallinna üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3;
- Nõmme linnaosa ehitusmäärus, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu määrusega 28.10.2004 nr 36;
- Nõmme linnaosa üldplaneering, algatatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 22.02.2001 nr 46, menetluses tööversioon seisuga 01.2016;
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329;
- "Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030"; Tallinna Linnavolikogu 16.06.2011 otsus nr 107
- "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord", kinnitatud Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34;
- "Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord", Tallinna Linnavolikogu määrus 19.05.2011 nr 17;
- Tallinna Jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimise ja arhitektuuri osa 1: Linnaplaneerimine;
- Määrus "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"; kehtestatud 01.07.2015
- Jannseni tn ja Kõla tn vahelise kvartali detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 27.06.1996 nr 71;
- J. V. Jannseni tn 35 maa-ala plaan. Geodeetiliste tööde aruanne. Koostaja OÜ REIGEO, töö nr 10735X, 01.2015;
- J. V. Jannseni tn 35 puittaimestiku haljastuslik hinnang. Koostaja Kalle Kõllamaa 26.03.2015;
- Elion Ettevõtte Aktsiaselts (Telia Eesti AS) ja Jannseni 35 Korteriühistu: Seadme kasutusleping nr 16353972;
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Jannseni 35 Korteriühistu: Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse müügileping nr T0009377;
- Elektrilevi OÜ, Eesti Energia AS ja Jannseni 35 Korteriühistu: Võrgu-ja eketrileping nr 5845348545;
- Adven Eesti AS ja Jannseni 35 Korteriühistu: Soojuse müügileping nr TL-2012030;
- Kasutusluba nr 9480 06.10.2009 hoonele
- Hoone rekonstrueerimise projekt; osahing VRK Projekt 2005 (projekti koosseisus insener-tehnilised eriosad Inseneribüroo ESE Osahing 2007- 2008)
- EP020980 Jannseni tn 35 veevarustus ja kanalisatsiooni liitumisprojekt (Inseneribüroo ESE Osahing, töö nr LP-07435)
- EP131440 Katlamaja Vabaduse pst 130 kaugküttevõrgu rekonstrueerimine Vabaduse pst 128 ja Jannseni tn 35 piirkonnas

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk algatamise korralduse järgselt on:

- J. V. Jannseni tn 35 kinnistu ärimaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja ehitusõiguse määramine ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-alusemkorruusega korterelamu ehitamiseks.
- Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav ala suurusega 0,15 ha asub Tallinnas Nõmme linnaosas J. V. Jannseni tänaval; J. V. Jannseni tn, Vabaduse pst ja Kõla tn ringristmiku vahetus läheduses.

Juurdepääs planeeritavale alale on tänavalt 2-st küljest.

Planeeritaval alal asub:

- ärimaa sihtotstarbega 1268 m² suurune J. V. Jannseni tn 35 kinnistu (katastriüksus 78404:407:0056), mille omanikud on Jannseni 35 korteriühistu liikmed kaasomandi alusel. Kinnistul asub 4/-1 korruselise 7 korteriga elamu.
- osa transpordimaa sihtotstarbega 15272 m² suurusest Johann Voldemar Jannseni tänav T3 krundist (katastriüksus 78404:407:0163)

4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritava ala asukoht on Nõmmel Kivimäe asumis, kehtival miljööväärtuse alal (Tallinna üldplaneering ja Nõmme ehitusmäärus). Menetletava Nõmme linnaosa üldplaneeringu (edaspidi Nõmme ÜP) järgselt on ala asukoht perspektiivselt:

- perspektiivne Kivimäe asumi keskus
- segahoonestusalal
- miljööväärtuse tuumikalal. Kinnistul paiknev hoone on liigitatud miljööliselt vähemväärtuslikuks hooneks (Nõmme ÜP kaart Nõmme miljööväärtuslikud hoonestusalad).

Kõrvalkinnistu J. V. Jannseni 37 (korterelamu ja apteek) ees laheneb ringikujuliselt J. V. Jannseni tänav, Vabaduse puiestee ja Kõla tänav reguleeritav ristmik. Planeeritava kinnistu kvartali põhiosa moodustavad väikeelamu krundid. Lääne pool asuvad Tallinna Muusikakeskkooli, Eesti Muusika- ja Teatriakadeemia ühiselamute suured kinnistud ning lokaalne katlamaja.

Planeeritava kinnistu ees on Jannseni kauplus ja kaupluse parkla.

Ümbruskonnas on palju kõrghaljastust, põhja poole jäävad vaiksed äärelinna tänavad ja valdavalt ajaloolised a-tel 1920 – 1940 ehitatud väikeelamud (jaotatud kruntidel ka uuemad). Planeeritav krunt on sobiv just väikese korterelamu jaoks, kuna:

- on olemas nii sotsiaalne kui teeninduslik infrastruktuur, perspektiivse Kivimäe asumi keskuse alal on prognoositav selle areng ka tulevikus;
- hea ühistranspordiühendus, Vabaduse pst-l kulgevad bussiliinid mõlemas suunas;
- Jannseni kaupluse hoone varjab Vabaduse pst intensiivset liiklusolukorda;
- Kinnistu koos naaberkrundiga (väike korterelamu apteegiga) moodustab puhverala põhjapoolsete suurema eraldatuse vajadusega eramukruntide ning kaupluse ja Vabaduse pst tekitatud intensiivsuse vahel

Ruumilise arengu eesmärkideks on seatud:

- säilitada olemasolev kvaliteetne linnaruum;
- võimaldada planeeritava kinnistu omanikele seaduslik alus kasutada ning arendada kinnistut ja hoonet kui oma elukeskkonda;
- tagada krundi olemasolev haljastuse osakaal 47% (segahoonestusalal kortermaja krundil min 30% Nõmme ÜP) ja säilitada kogu olemasolev haljastus;
- määrata arhitektuurinõuded olemasoleva hoone võimalikuks rekonstrueerimiseks tulevikus:

hoone välisviimistlusmaterjalile; hoone korruselisusele ja kõrgusele; katuse kalletele; piirete kõrgusele ja materjalile; hoonete arvule krundil.

5. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeritaval kinnistul on välja kujunenud hästitöötav Kivimäe asumi elukeskkond 7-le perele. Planeeringus nähakse ette krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaast elamumaaks, et:

- krundi staatus oleks sisuliselt ja juriidiliselt tegelikkusele vastav
- olemasoleva kortermaja haldamine oleks elanikele lihtsam ja juriidiliselt korrektne.

Kavandatud hoonestuala järgib olemasolevat hoonet ja on alalt väiksem kui kehtivas detailplaneeringus, kuna hoonestus on juba olemasolev, heas korras ja hooned ei lisandu.

Olemasolev kortermaja on kasutusloaga, 4/-1-korruseline, rekonstrueerimise projekti andmetel 23° kaldega katusega.

Piirded on piirkonnale sobivad, puitlappidest tara h=1,5 m tänaväärne ning metallvõrk ja puitlipid h=1,6 m kruntidevaheline.

Parkimine 8-le autole on krundi põhjapoolse sissepääsu läheduses betoonkiviga kaetud platsil, 1 parkimiskoht tupiktänavale jääva sissesõidu värava taga.

J.V. Jannseni tn 35 kinnistu detailplaneeringus kavandatav:

pos. nr	maaüksuse pindala (m ²)	hoonete maapealne ehitisealune pind (m ²)	hoonete maa-alune ehitisealune pind (m ²)	hoonete arv krundil	hoonete lubatud korruste arv (maapealne / maa-alune)	hoone suurim lubatud kõrgus suhteline /absol m	sihtotstarve detailplaneeringu liikide kaupa	katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %	suletud brutopind kü sihtotstarvete kaupa (maapealne / maa-alune) (m ²)
1	1268	265	235	1	4 sh pööningukorrus/ -1	12/ 59,7	EK ₇ 100	E 100	E 770/ 235

Planeeringus kavandatava võrdlus olemasolevaga, menetletava Nõmme ÜP ja kehtiva Nõmme ÜP ehitismäärusega: (<http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering>)

Nimetus	Olemasolev olukord	J.V. Jannseni tn 35 kinnistu detailplaneering	Nõmme ÜP tööversioon seisuga 04.2016	Nõmme ehitismäärus
Maakasutuse juhtotstarve			segahoonestusala Kivimäe asumi keskuse ala	
Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa	elamumaa	sh elamumaa	sh elamumaa
krundi täisehituse %	19,7% arvutuses eh.reg. järgne ehitisealune pind	20,9% arvutuses ol.oleva hoone korrigeeritud ehitisealune pind*	korterelamud 30%	20%

Nimetus	Olemasolev olukord	J.V. Jannseni tn 35 kinnistu detailplaneering	Nõmme ÜP tööversioon seisuga 04.2016	Nõmme ehitusmäärus
krundi haljastuse osakaal	47%	47%	elamukrundid 30%	50%
hoone maks. kõrgus m; maapealsete korruste arv	10,8 eh.reg andmed 4	12 4	katusehari 15 m; lamekatusel v madala kaldega katusel 12 m 4	elamu 11; 2 Vabaduse pst ääres, samuti Pärnu mnt ääres lõigus Hiiu raudteeülesõidukohalt Väikese tänavani krundi sügavuseni kuni 50 m on lubatud korterelamutel maksimaalne korruste arv 3 ja KKKI 400.
KKKI ja maks. korterite arv	181; 7 korterit	181; 7 korterit	ei ole määratud, antakse detailplaneeringuga	(II ehituspiirkond) 600; 8 korterit

*Arvutatud määruse "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" kehtest. 01.07.2015 järgselt

5.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala hõlmab ühte ärimaa sihtotstarbega maa krundi (katastriüksus). Ärimaa krundi sihtotstarve muudetakse elamumaaks. Krundipiire ei muudeta.

5.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kavandatud hoonestusala järgib olemasolevat hoonet ja on alalt väiksem kui kehtivas detailplaneeringus, kuna hoonestus on juba olemasolev, heas korras ja sellisena säilib. Krundi täisehituse protsent on 20,9%. Olemasolevat ehitisealust pinda suurendada ei tohi, vajadusel vaid minimaalses ulatuses hoone välispiirete soojustamise eesmärgil. Planeeritava hoonestusala (vt põhijoonis) kasutamine juurdeehituseks on mõeldav ainult lammutuse arvel.

Krundi kavandatav sihtotsarve – elamumaa, ja hoonestusõigus lähtuvad tegelikust olukorrast ja elanike soovist ning detailplaneeringu algatamise korralduses välja toodud tingimustest.

Olemasoleva hoone paiknemine krundil põhjapoolse piiri ääres on ajalooliselt välja kujunenud. 1920-ndatel tekkinud algne kinnistu ulatus tänavapiirist kvartali keskjoonele, praeguseks on see jaotatud 4-ks kinnistuks. Ol.oleva hoone horisontaalsed mõõdud ja paiknemine krundil on võrreldavad 1964. a Kommunaalprojektis arhitekt A. Trei koostatud projektiga (hoone oli kasutusel lasteaiana). Olemasolev hoone praegusel kujul on ehitatud rekonstrueerimise projekti järgselt, arhitekt H. Arman, osäühing VRK Projekt. Hoone kasutusluba nr 9480 väljastati 06.10.2009.

Planeeringus on arvestatud, et:

- hoonestusala järgib olemasolevat hoonet, uute hoonete ehitamine ei ole lubatud;
- hoonestuseks on üks olemasolev 4/-1-korruseline korterelamu, hoone kõrgust ei muudeta;
- hoonestusala arvestab krundil kasvavate puudega ja krundi haljastuse osakaal ei vähene;
- kinnistu J. V. Jannseni tn 35a hoonestuse ja plan. krundi hoonestuse vahel on tulemüür, mis on plan. krundi olemasoleva hoone osa; samuti peavad tuleohutuskujade sisse jääva rõdu (plan krundi ol.oleva hoone osa) puidust tarindid olema töödeldud tuletõkkepeitsiga.

5.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Planeeritud elamumaa krundile määratakse ehitusõigus kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu jaoks. Olemasoleva hoone kasutusotstarve – külalistemaja (12111), muutub. Uus kasutusotstarve on kolme või enama korteriga elamu, kasutusotstarvete loetelu järgi 11220.

Krundi suurimaks lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on 265 m². Suurim lubatav hoone kõrgus maapinnast on 12 meetrit (59,7 m ABS). Maksimaalne maapealne suletud brutopind on 770 m², maa-alune 235 m².

Krundi olemasolev ja kavandatud haljastuse osakaal on 47%.

Planeeritud korterelamu krundi hoonestustihedus on 0,60 ja täisehituse protsent 20%.

Krundi koormusindeks KKKI - krundi pindala suhe korterite arvuga on $\frac{1268 \text{ krundi pindala}}{7 \text{ korterit}} = 181,14 = 181$

5.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kinnistu parklate ja sõidutee betoonkivikattele on antud haljasala suunalised kalded. Sademevee immutamist omal krundil soodustab krundi kõrge haljastuse osakaal.

Käesoleva planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkiinnistute pinnasevete olukord, sademeveed ei tohi valguda naaberkiinnistutele. Olemasolevate kõrgusmärkide järgselt on planeeritav krunt madalam naaberkiinnistutest ning kruntidevaheline võrkpiire on osaliselt rajatud kõrgemale haljastatud astmele, mis immutab naaberkiinnistute sademevee.

5.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Olemasolev haljastus planeeritaval krundil on suure haljastusväärtusega. Rekonstrueerimise projekti mahus on koostatud haljastusprojekt, mis on ellu viidud.

Rajatavast hoonest, sissesõiduteest ja parklast vabale alale on rajatud muru. Parkimise ja sõidutee ala on kaetud betoonkivikatttega. Sõiduala valgustavad 4 postidel välisvalgustit.

Planeeritava maa-ala dendroloogilise hinnangu on koostanud dendroloog Kalle Kõllamaa 2015 a. Krundil kasvab 4 II väärtusklassi (edaspidi vkl) mäнди (dendrol. invent. nr 13,17,19,24); 12 III vkl oksapuud (nr 3,4,6,8,10,16,18,20,21,22,23,25) ja 3 III vkl lehtpuud (nr 9,11,15); rajatud on 5 III vkl hekki (nr 1,5,12,14,27);

IV vkl puid on 1 lehtpuu (nr 2) ja 1 okaspuu (nr 7).

Tänavamaal on hinnatud 1 okaspuu III vkl (nr 26).

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt säilitatakse planeeritaval alal kõik puud ja kogu olemasolev madalhaljastus.

Krundi olemasolev ja kavandatud haljastuse osakaal on 47%.

Hoone ja J. V. Jannseni tänava äärse krundipiiri vahelisele haljasalale planeeritakse laste mänguplats.

J. V. Jannseni tn 37 piirile on soovitatav rajada ronitaimedest haljastus autode parkimisala ja prügikonteinerite platsi ulatuses.

Dendroloogi ettepanekud:

- võra harvendamist ja hooldusõikust vajab harilku vahtra rühm nr 2;
- jälgimist vajab harilik mäнд nr 6, mille harude vahel on arenev tüvelõhe;
- täiendada tuleks põõsarinnet;
- kõrgekasvuliste haljastuspuude juurde istutamiseks vajadus puudub.

Uute haljastusobjektide istutamisel tuleb arvestada vastavust EVS 843:2016 normidele, kus puu ei tohi olla lähemal sõidutee servani kui 2 meetrit ja kergliiklustee servani 1 meeter ning ei tohi paikneda maa-aluste torustike ja kaablite kaitsevööndis. Olemasolevate puude ümbruses teostada kaevetööd käsitsi. Säilivale kõrghaljastusele viia läbi vajaduspõhine võrahooldus ja tagada kasvutingimused ning kaitse kiinnistul toimuvate ehitustööde ajal. Võrahooldust reglementeerivaks seadusandlusvormiks on Tallinna Linnavolikogu määrus 19. mai 2011 nr 17 "Puu raieks ja hooldusõikuseks loa andmise tingimused ja kord".

5.6 Jäätmekäitluse põhimõtted

Planeeritaval kinnistul on täidetud Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuded vastavalt korterelamu vajadustele.

Liigiti sorteeritavate jäätmete konteinerid on paigutatud planeeritud korterelamu krundile kõva kattega platsile, ala on piiratud võrkpiirdega, teenindusväravad avanevad nii krundile kui tänavale. Sõlmitud on leping jäätmekäitlusfirmaga konteinerite perioodiliseks tühjendamiseks.

5.7 Tänavate (avaliku ruumi), liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritava ala kinnistu on ümbritsetud J. V. Jannseni tn tänavamaaga kahest küljest. Läänepiiril on kvartalisisene juurdepääs sisemistele kruntidele tupiktänavana, mis on J. V. Jannseni tänavamaa krundi osa. Juurdepääsuteena kasutab tupiktänavat 6 kinnistut. Liiklustihedus seal on minimaalne, tänavamaa laius planeeritava kinnistu juures alla 5 m. Tänavatel on 2-suunaline liiklus.

Juurdepääs planeeritavale krundile on tagatud J. V. Jannseni tn tänavat transpordimaa krundilt T3 (78404:407:0163) põhjast ja läänest. Olemasolevad sissesõiduväravad on 4 ja 3,7 m laiused. Jalgväravad on olemas mõlema sissesõidu kõrval. Krundi Jannseni kaupluse poolisel küljel on olemas asfaltkattega kergliiklusala, laiusega kuni 1,8 m. Jäätmekonteinerite teenindusvärava ees on allalastud äärekivi, mujal äärekivi sõidutee piiril puudub.

Vabaduse puiesteel liiguvad bussiliinid nr 14, 18, 190, 119, kommertsbussid 191 ja 256. Krundi läheduses on "J. V. Jannseni" bussipeatus mõlemas suunas.

Planeeritava kinnistu vastas üle tänavat on Jannseni kaupluse parkla 36-le autole. Parkla kasutustingimuseks on parkimise aja piirang 3 h. Kinnistu kaguosa vastas üle tänavat on parkla 8-le autole.

Planeeritaval kinnistul on 9 normidele vastavat olemasolevat autode parkimiskohta – 1 iga korteri kohta ja 2 külalistele, PAK 6.3.1; 4.1.10.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus Tallinna Tallinna parkimise korralduse arengukava (PAK) aastateks 2006-2014 järgselt:

pos nr	ehitise otstarve	normatiivsete parkimiskohtade arvutus (vahevöönd)			planeeritud parkimiskohti krundil
		2-toal krt arv ja parkimiskohtade vajadus	3-toal krt arv ja parkimiskohtade vajadus	kokku normatiivne parkimiskohtade vajadus	
1	3 või enama korteriga kortermaja	5 x 1 = 5	2 x 1,2 = 2,4	7,4=8	9

Parkimiskohti autodele omal krundil on tagatud 9. Kinnistul tuleb tagada parkimiskohad jalgratastele vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

5.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega ja tehnovõrkude valdajatega on sõlmitud kasutuslepingud. Tehnovõrkude lahendus on projekteeritud hoone rekonstrueerimise projekti (osahing VRK Projekt) insener-tehniliste eriosade mahus ning rajatud selle järgselt. Projekti alusel on hoonele väljastatud kasutusluba nr 9480 06.10.2009.

Kõikide perspektiivsete tehnorajatiste rajamiseks ja olemasolevate rekonstrueerimiseks:

Vastavalt Ehitusseadustiku §12 nõuetele peab hoonestaja tellima täiendavate tehnovõrkude väljaehitamiseks ehitusprojekti (eel-, põhi- ja tööprojekt).

Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks tuleb võrguettevõtelt taotleda uued tehnilised tingimused. Tehnovõrkude ehitusprojektid kuuluvad kooskõlastamisele kõigi antud kommunikatsiooni või rajatise paigaldamisega seotud kommunikatsioonide valdajatega ja kinnistu omanikega.

5.8.1 Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Kinnistu veevarustus ja reovee kanalisatsioon on rajatud kinnitatud projekti EP020980 Jannseni tn 35 veevarustus ja kanalisatsioon (Inseneribüroo ESE OÜ, töö nr LP-07435) - järgselt. Ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 30874 12.03.2008. AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Jannseni 35 Korterühistu on sõlminud lepingu: Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse müügileping nr T0009377.

Arvutuslik vooluhulk 7-le leibkonnale 1,95 m³/d, normvooluhulkade summa 15,6 l/s, arvutuslik maksimaalne vooluhulk Q_a 1,09 l/s.

Väline tulekustusvesi 10 l/s 3 h jooksul tagatakse tänavamaa veetorustiku hüdrantkaevudest ja J. V. Jannseni tn 128 katlamaja territooriumil asuvast tuletõrje veemahutist.

Veemõõdusõlm on paigaldatud esimese toiteturupoolse välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Veemõõdusõlmele ja veearvestile on tagatud vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks.

5.8.2 Sademeveekanaliseatsioon

Sademevesi immutatakse omal krundil. Sademevee eelvooluks on kinnistu haljasalad. Krundi haljastuse osakaal on 47%, mis on sademevee immutamiseks piisavalt suur.

5.8.3 Kütte ja soe vesi

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus" asub planeeritud ala kaugküttepiirkonnas.

Planeeritava krundi kütte ja sooja vee varustus on rajatud kinnitatud projekti EP131440 Katlamaja Vabaduse pst 130 kaugküttevõrgu rekonstrueerimine Vabaduse pst 128 ja Jannseni tn 35 piirkonnas - järgselt. Kütetorustikul on kasutusluba nr 1412319/00943; 03.11.2014. Lokaalse kaugküttevõrgu valdaja Adven Eesti AS ja Jannseni 35 Korterühistu on sõlminud lepingu: Soojuse müügileping nr TL-2012030. Soojuskandjaks on töödeldud vesi ja küttekehadeks radiaatorid. Kinnistut ja hoonet läbivale kütetrassile on seatud servituut trassi valdaja kasuks koridori laiussega 4,48 m kinnistul ja 2,06 m hoones.

5.8.4 Elektrivarustus

Kinnistu elektrivarustus on rajatud hoone rekonstrueerimise projekti järgselt.

Korterelamu on varustatud elektriga J. V. Jannseni tn 40 üle tee asuvast alajaamast nr 228. Liitumiskilp asub kinnistu ees elektri õhuliini mastil. Võrguühenduse läbilaskevõime on 80 A ja nimitoitepinge liitumispunktis 0,38 kV, faaside arv 3. Eest Energia AS ja Jannseni 35 Korterühistu on sõlminud lepingu: Võrgu-ja eketrileping nr 5845348545.

Kinnistu põhjapiiril on J. V. Jannseni tn tänavamaal asuva elektripaigaldise kaitsevöönd, mille ulatuses tuleb kinnistule seada servituut liini valdaja kasuks. Servituudi vajadus vt joonis 2 Põhijoonis, tabel ja joonis 3 Tehnovõrkude koondplaan. Kinnistul elektripaigaldise kaitsevööndis teostatavate ehitus- ja kaevetööde käigus peab arvestama Ehitusseadustiku §70 Ehitise kaitsevöönd ja §77 Elektripaigaldise kaitsevöönd nõuetega.

5.8.5 Sidevarustus

Kinnistu on varustatud sidega J. V. Jannseni tn asuvast sidekaevust nr 12027. Tänavamaal kulgevast sidekanalisatsioonist on hooneni rajatud sadulharu ühendusega sidekaabel, liitumiskilp asub hoone seinal. Kinnistul kulgev sidekaabel kuulub Telia Eesti AS-le, samuti ulatub kinnistule (läänepiiril) tänavamaa siderajatise kaitsevöönd. Kaitsevööndi ulatuses tuleb kinnistule seada servituut liini valdaja kasuks. Servituudi vajadus vt joonis 2 Põhijoonis, tabel ja joonis 3 Tehnovõrkude koondplaan.

Kinnistul teostatavate ehitus- ja kaevetööde käigus peab tagama sideühenduse töökorras oleku, arvestama Ehitusseadustiku §70 Ehitise kaitsevöönd ja §78 Sideehitise kaitsevöönd nõuete ja tingimustega; <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid> nõuete ja tingimustega. Elion Ettevõtte Aktsiaselts (Telia Eesti AS) ja Jannseni 35 Korterühistu on sõlminud lepingu: Seadme kasutusleping nr 16353972.

5.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeritav kinnistu asub Nõmme miljöövärtuslikul alal (Nõmme ÜP tööversioon seisuga 01.2016 – miljöövärtuse tuumikalal), millest johtuvad piirangud hoonestuse arhitektuurile, krundi ehitusõigusele, piiretele.

Kehtivad kitsendused planeeritaval korterelamu krundil:

- tänavakaitsevöönd ulatusega 5 m kinnistu tänavapoolsest piirist;
- küttetorustiku servituut koridori laiusega 4,48 m kinnistul ja 2,06 m hoones torustiku valdaja kasuks;
- tänavamaal ja kinnistul paikneva elektripaigaldise kaitsevöönd;
- tänavamaal ja kinnistul paikneva siderajatise kaitsevöönd

Siderajatise ja elektripaigaldise kaitsevööndid on võetud:

<https://tpr.tallinn.ee/MapOfPlannings/Linnaosa/100277> seisuga 08.08.2016.

Planeeritud kitsendused planeeritaval korterelamu krundil:

- servituudi vajadus tänavamaal ja kinnistul paikneva elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt geodeetilisele alusplaanile võrgu valdaja kasuks;
- servituudi vajadus tänavamaal ja kinnistul paikneva siderajatise kaitsevööndi ulatuses võrgu valdaja kasuks

Planeeritud kitsendus J. V. Jannseni tn krundil (katastriüksus 78404:407:0163):

- servituudi vajadus ol.olevale elektrivarustuse tarbijakaablile 1 m kaablist igas suunas, võrgu valdaja kasuks

5.10 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele; mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale; vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on sõnastatud seletuskirja [ptk 4](#).

Planeeritav kinnistu on korrastatud ja haljastatud olemasoleva kortermaja elanike elukeskkond. Tänavapildis hästifunktsioneeriv valgustatud territoorium. Säilib olemasolev kvaliteetne linnaruum.

Krundi sihtotstarbe muutmine ärimaast elamumaaks võimaldab maja elanikele, ol.oleva korteriühistu liikmetele seadusliku aluse kasutada ning arendada kinnistut ja hoonet kui oma elukeskkonda.

Tagatud on krundi olemasolev haljastuse osakaal 47%. Krundi korrastatud haljastus säilib täies mahus.

Määratud on arhitektuurinõuded olemasoleva hoone võimalikuks rekonstrueerimiseks tulevikus seletuskirja [ptk 6.1](#); krundi hoonestus säilib samas mahus, uusi hooneid rajada ei tohi.

Planeeringu lahendus vastab ruumilise arengu eesmärkidele, mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on toetav ja vastab avalikele huvidele ja väärtustele.

6. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded olemasolevale ehitisele

Olulisemad arhitektuurinõuded on

- Olemasolev hoonestus säilib, uusi hooned ehitada ei tohi
- Välisviimistlusmaterjalid: seinad - kivi, krohv, betoon, klaas, vähesel määral laudvooder, värv, krohv; katus – valtsplekk, katusekivi
- Keelatud välisviimistluse materjalid: plekk, palk, klombitud kivi, plastik jm imiteerivad materjalid; puit-või rookatus
- Hoone korruselisus 4/-1 korrust; maksimaalne suhteline kõrgus 12 m, absoluutne kõrgus 59,7 m
- Katusekalle olemasolev, hoone rekonstrueerimise projekti andmetel 23°

Piirded

- Tänaväärne piire puitlippidest kõrgusega 1,5m
- Kruntidevaheline piire võrkpiire kõrgusega kuni 1,8 m või puitlipid
- Piiretena pole lubatud kasutada mitteläbipaistvaid (v.a. haljaspiirded) piirdeid.

6.2 Nõuded ehitusprojektile

Planeeritava ala korterelamu võimaliku rekonstrueerimise, krundi haljastuse muutmise-täiendamise ja tehnovõrkude perspektiivsete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvesse võtta majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrust nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", kehtestatud Ehitusseadustiku §13 lõike 3 alusel.

- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt. Haljastusprojektis peab olema käsitletud olemasoleva kõrghaljastuse juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ nõuetele. Kaevetööd puude läheduses teostada käsitsi ja erilise ettevaatlikkusega. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2003, kus puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone välisseinast on 5 meetrit; sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 meetrit ning kõnnitee servast 1 meeter. Istikud ja istutustööd peavad vastama EVS 778:2001 ja Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele. Tagada planeeritud kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused. Raie- ja hoolduslõikusluba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Tulemüüri REI120 (plan. kinnistu hoone põhjapoolne sein) ulatus tuleb viia vastavusse määrusega 02.06.2015 nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja Eesti Standardiga EVS 812-7:2008.
- Vastavalt Ehitusseadustiku §12 nõuetele peab hoonestaja tellima täiendavate tehnovõrkude väljaehitamiseks ehitusprojekti (eel-, põhi- ja tööprojekt). Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks tuleb võrguettevõttelt taotleda uued tehnilised tingimused. Tehnovõrkude ehitusprojektid kuuluvad kooskõlastamisele kõigi antud kommunikatsiooni või rajatise paigaldamisega seotud kommunikatsioonide valdajatega ja kinnistu omanikega.

Tehnovõrkude valdajate nõuded ehitusprojektile. Originaalid kaustas Detailplaneeringu lisad Lisa 2. AS TALLINNA VESI

Vastavalt planeerimisseadus § 133 esitab AS Tallinna Vesi pädevale asutusele arvamuse käesoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega:

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- Arvamus kehtib 2 aastat. Kaido Vainola, tehniline konsultant / digitaalne allkiri /

Elektrilevi OÜ

Kooskõlastatud tingimustel:

*Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

*Liitumiskilp asub õhuliini mastil. Kooskõlastuse väljastas: Maie Erik / digitaalne allkiri /

Telia Eesti AS

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
 - Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
 - Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
 - Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanaliseerimine, jaotusseadmed
 - Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.
- Kooskõlastuse andis: Marina Prigask / digitaalne allkiri /

6.3 Tuleohutuse tagamine

Planeeritaval kinnistul paikneva hoone hoonetevahelised kujud, ehitise konstruktsioonid ja ehitusmaterjalid ning tuletõkkesektsioonide arv ja asukohad peavad vastama tuleohutuse seisukohalt majandus- ja taristuministri määrusele 02.06.2015 nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja Eesti Standardile EVS 812-7:2008. Hoone tulepüsivuse aste on TP2. Väline tulekustutusvesi tagatakse tänavamaa veetorustiku hüdrantkaevudest, millest lähim on Vabaduse pst ja Laulu tn nurgal ca 85 m kaugusel hoonest.

Naaberkinnistul J.V. Jannseni tn 35a paiknev tulekujasse jääv hoone on eraldatud tulemüüri (plan. kinnistu hoone ehituslik osa), mille ulatus tuleb viia vastavusse määrusega 02.06.2015 nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja Eesti Standardiga EVS 812-7:2008. Tulekujasse jäävate rõdude puidust tarindid peavad olema töödeldud tuletõkkepeitsiga.

6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Tuginedes Eesti Standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: linnaplaneerimine" soovitudele toetab käesoleva planeeringu lahendus piirkonna turvalist kasutamist.

Planeeritud korterelamu krunt on piirdeaiaga piiratud. Elamu sissepääsud ja sissepääsud krundile on valgustatud. Kinnistul on nähtavuse parandamiseks 4 välisvalgustit. J. V. Jannseni tänaval on olemasolev tänavavalgustus. Elamu on varustatud vajalike sideliinide ja valvesüsteemidega. Välisustele ja väravatel on koodlukud. Liiklusteed krundil on kõva kattega ja valgustatud kergendamaks päästeteenistuse juurdepääsu.

7. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga kavandatav ei muuda halvemaks keskkonna seisundit planeeritaval alal ega kontaktvööndis.

Korterelamu planeeritaval alal on olemasolev ja uusi hooneid ei rajata. Elamu ja seda teenindavate tehnoorkude rekonstrueerimine on toimunud a-tel 2005...2009. Krundi haljastus on heas korras ja säilitatakse.

Korterelamu on varustatud kõigi vajalike kommunikatsioonidega tänavavõrkudest. Sadevesi immutatakse omal krundil.

Parkimisalale ja sissesõiduteele on rajatud vastavalt hoone rekonstrueerimise projektille betoonkivikattega plats. Kõva kattega tee rajamisel on kasutatud krundil enne hoone rekonstrueerimise projekti koostamist olemas olnud betoonkivikattega teed puude vahetus läheduses ja kaevetööde mahtu kanalisatsiooni-, kütte- ning elektrirajatiste paigaldamiseks. (Inseneribüroo ESE OÜ tööd nr LP-07435 ja P-07435-VV, Tallinna Keskkonnaameti kooskõlastus 21.02.2008).

Betoonkivikatte perspektiivsel rekonstrueerimisel või asendamisel tuleb puude võra alusel alal kasutada olemasolevat tihendatud pinnast ilma täiendavate kaevetöödeta, asendades betoonkivi vett läbilaskva kattega. Dendroloogi hinnangul on puud krundil heas seisus.

Planeeritaval kinnistul on täidetud Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuded vastavalt korterelamu vajadustele. Liigiti sorteeritavate jäätmete konteinerid on paigutatud planeeritud korterelamu krundile kõva kattega platsile, ala on piiratud võrkpiirdega, teenindusväravad avanevad nii krundile kui tänavale. Sõlmitud on leping jäätmekäitlusfirmaga konteinerite perioodiliseks tühjendamiseks.

8. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja -seisukohtadele

8.1 Kavandatu vastavus üldplaneeringutele ja Nõmme ehitismäärusele

Tallinna üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3153, on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määranud miljööväärtuslik väikeelamuala, kus võib paikneda ka üksikuid 3-4-korruselisi väiksemaid korterelamuid.

Nõmme linnaosa ehitismäärus, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu määrusega 28.10.2004 nr 36, käsitleb planeeritavat ala kui II ehituspiirkonda, põhiline eramute ala, kus krundi võimalik kasutusotstarve on ka korterelamu.

Nõmme linnaosa üldplaneering, algatatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 22.02.2001 nr 46, menetluses tööversioon seisuga 01.2016, käsitleb planeeritavat ala kui perspektiivset Kivimäe asumi keskust ja maa kasutusotstarbelt segahoonestusala. Kivimäe asumikeskusesse ei ole lubatud rajada ja planeerida uusi korterelamuid, seetõttu on väike kortermaja olemasoleva üksusena piirkonda sobilik. Planeeritava ala krundi ja hoonestuse näitajad sobivad Nõmme ÜP-s kavandatuga (vt ka tabel lk 4-5).

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringutega ja Nõmme ehitismäärusega.

8.2. Kavandatu vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

2. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded”.

Tingimusega on arvestatud

3. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitismääruse § 14 lg 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Nõmme Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

Tingimusega arvestatakse

8.3. Detailplaneeringu muudatused võrreldes algatamise otsuse ja ettepanekuga

1. Krundi ehitusõigus, näitajad planeeritava ala kohta

Muudatus	Algatamise ettepaneku joonis, seletuskiri	Menetluse seis 22.03.2016
1. krundi täisehituse %	19,7	20,9 olemasolev
2. krundi haljastuse osakaal %	50,3	47 olemasolev
3. suurim lubatud ehitisealune pind m ²	250	265 olemasolev

Muudatuste põhjus:

1. ja 3. Olemasoleva hoone ehitisealune pind ning sellest tulenev krundi täisehituse protsent on täpsustunud hoone inventariseerimise jooniste ning krundi geodeesia analüüsil ja ehitisealuse pinna uuel arvutusel, mis põhineb määrusel "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"; kehtest. 01.07.2015. Parandus on vajalik hoone projektdokumentatsiooni koostamiseks tulevikus.

2. Krundi olemasolev haljastuse osakaal on 47%. Krundi haljastuse osakaalu viimiseks vastavusse kehtiva Nõmme ehitismäärusega (50%) oleks võimalik asendada osa kivisillutisest murukattega, nagu on pakutud algatamise ettepaneku lisa 1 asendiplaanil. Menetletava Nõmme ÜP järgselt on segahoonestusala asumi keskuse alal haljastuse osakaal elamukrundil minim 30% (tööversioon seisuga 01.2016). Mille planeeritava krundi haljastuse osakaal ületab.

Kuna krundi ol.olev haljastus on korrektne ja hästitoimiv, ei ole krundi haljastuse osakaalu tõstmine ol.oleva sillutise ülesvõtmise abil siiski otstarbekas.

Koostas: arhitekt Milvi Vainik