

# VEERENNI TN 50 KINNISTU DETAILPLANEERING

**DP 036040**

**PLANEERINGU TELLIJAJ:**

OÜ Helicom  
Kunderi tn 8a  
10121 Tallinn  
tel: 5015 305  
juhatuse liige: Olav Järve  
helicom@hotmail.ee

**PLANEERINGU KOOSTAJAJ:**

osühing R- KONSULT,  
reg. nr. 10024881  
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn,  
tel: 6 604 735  
Projekti juht: arhitekt I. Raud  
[irina@rkonsult.ee](mailto:irina@rkonsult.ee)

**KÖIDE 1**



ARHITEKTUURIBÜROO  
**R-KONSULT**

2015

**PLANEERINGU TELLIJAJA:** OÜ Helicom

Kunderi tn 8a  
10121 Tallinn  
tel: 5015 305  
helicom@hotmail.ee

**PLANEERINGU KOOSTAJA:**

osaiühing R- KONSULT,  
reg. nr. 10024881  
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn,  
tel: 6 604 735

**PROJEKTI JUHT:** Irina Raud

arhitekt Ain Kalberg  
insener Ilmu Sukk  
insener Lembit Käes  
insener Kaarel Roopalu  
dendroloog: A.Aaspõllu

**TÖÖ KOOSSEIS:**

**SISUKORD**  
**SELETUSKIRI**  
**GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:**

<b><u>JOONISE NIMETUS</u></b>	<b><u>MÕÕTKAV</u></b>	<b><u>JOONISE NR</u></b>
ASUKOHASKEEM	skeem	joonis A-1
PÕHIJONIS	M 1:500	joonis A-2
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	M 1:500	joonis A-3
TEHNOVÕRKUDE SKEEM		joonis A-4

## **SISUKORD**

1.	Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus .....	
2.	Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärk.....	
3.	Planeeringus kavandatu .....	
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	
3.3	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	
3.4	Vertikaalplaneerimine.....	
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted. Asendusistutuse vajaduse arvutus.....	
3.6	Tänavad ja tehnovõrgud .....	
3.6.1.	Tänavad .....	
3.6.2	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	
3.6.3	Soojusvarustus .....	
3.6.4	Elektri-,sidevarustus ja tänavavalgustus.....	
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus .....	
3.7.1	Liiklus .....	
3.7.2	Parkimine .....	
3.8	Kehtivad ja planeeritud kitsendused .....	
3.9	Meetmed tuleohutuse tagamiseks.....	
3.10	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....	
4.	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.....	
4.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded .....	
4.2	Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded.....	
4.3	Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded .....	
4.4	Müraleevendusmeetmed .....	
4.5	Radoonileevendusmeetmed.....	
4.6	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	

4.7	Tuleohutusnõuded .....	
4.8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	
4.9	Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude hoone osas, nõuded ehitustööde teostamiseks .....	
4.10	Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus.....	
5.	Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja seisukohtadele .....	

## **1.Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus**

Planeeritav maa-ala asub Tallinna kesklinnas, Veerenni tänava ja Luite tänava nurgal.

## **2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärk**

Planeeritava maa-ala kontaktvööndi ala jaguneb nii funktsioonilt kui hoonestuse laadilt kaheks erinevaks alaks.

Veerenni tn 50 krundist põhja- ja läänepoolsele alale jäävad põhiliselt 1-kuni 2-korruseliste elamutega hoonestatud kvartalid. Alal on väljakujunenud tänavavõrk.

Veerenni tn 50 krundist ida- ja lõunapoolsele alale jäävad põhiliselt tootmis- ja laohooned ja üksikud ärihooned. Sellel alal puudub praegu väljakujunenud tänavavõrk, tänavavõrgu arendamine on kavandatud sellele alale koostatud kehtivates ja koostatavates detailplaneeringutes.

Planeeritud ala kontaktvööndis on toimunud viimastel aastatel olulisi muudatusi, mis on suurendanud ala kasutamisisiivsust.

Tallinna kesklinna probleemiks on aga jätkuvalt heakorrastamata ja madala kasutusintensiivsusega alade suur ulatus tehnilise infrastruktuuriga varustatud aladel või nende vahetus läheduses.

**Üldplaneeringu üheks kontseptuaalseks aluseks on linnastruktuuri väärtuslike elementide, s.o. maa ja teevõrgu säästlik ärakasutamine ja arendamine sotsiaalse tasakaalu ja mitmekesisuse saavutamiseks, nii linnas tervikuna, kui selle üksikutes piirkondades.**

**Neid eesmärke on arvestatud ka käesoleva planeeringu koostamisel, kus planeeringuliste võtetega luuakse võimalus konkreetse piirkonna ettevõtluse arenguks, tuginedes samas Tallinna väljakujunenud hoonestusstruktuurile ja lähipiirkonnas kehtivatele detailplaneeringutele. Lahenduse eesmärgiks on samuti parandada jalakäijate liikumismugavust ja ohutust planeeritaval alal.**

Veerenni tn 50 kinnistu asub Veerenni ja Luite tänava nurgal.

2010 aastal on ehitatud Tehnika tänava ja Filtri tee ühendustee. Sellelt teelt on ehitatud Tallinn-Tapa raudteetammi alt tunnel/ühendustee Filtri tee ja Järvevana tee ühendamiseks, mis on muutnud rongiliikluse ohutumaks.

Uue Tehnika tänava äärne ala, mis aastakümneid on olnud halvasti juurdepääsetav äärelinna ala, on tänu vastrajatud tänavale muutunud atraktiivseks arendusalaks.

Tehnika tänava pikenduse väljaehitamise tulemusena on Tallinnas uus magistraaltänav, mis ühendab Tartu mnt, Veerenni tn ja Pärnu mnt. Tehnika tänava pikenduse ja Filtri tee ühendustee rajamine Järvevana teele vähendavad oluliselt planeeritava ala kontaktvööndisse jääva Veerenni tänava lõigu liikluskoormust, mis muutub kohaliku tähtsusega lähipiirkonda teenindavaks tänavaks.

### **3. Planeeringus kavandatu**

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

Veerenni tn 50 kinnistu suurus on 2260,0 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on elamumaa 100%, katastritunnus on 78401:117:0500.

Planeeringus on kavandatud muuta maakasutuse sihtotstarvet elamumaast 100 % ärimaaks.

Planeeringus ei ole kavandatud olemasoleva kinnistu piiride muutmist.

#### **3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Arvestades Veerenni tn 50 kinnistu suurust, asukohta ja juurdepääsu võimalusi on krundi kasutamise planeerimisel lähtutud järgmistest väärtustest:

- krunt võimaldab arendada äritegevust, mis vajab korrapärase ehitusaluse pinnaga hoonet,
- hea plokistamise võimalus loob eeldused kasutada kavandatavat hoonet ühtse funktsionaalse ja logistilise tervikuna Veerenni tn 52 ärihoonega,
- liiklusmagistraalide vahetu lähedus, s.o. Tehnika tn ja Järvevana tee tagavad väga hea ühenduse teiste ülelinnalise tähtsusega magistraaltänavatega nagu Tartu mnt, Pärnu mnt ja Peterburi tee.

Analüüsid lähipiirkonna olemasolevat hoonestust ja kehtestatud planeeringutes kavandatud Veerenni tänava äärset hoonestust on Veerenni tn 50 kinnistule planeeritud ehitada kuni nelja maapealse korrusega ärihoone ja teise hoonena on krundi Luite tänava poolses osas ette nähtud säilitada olemasolev elamu.

Ärihoone maht ja kõrgus arvestavad lähialal olevate ja varem kavandatud hoonemahtudega. Veerenni tänava äärsete olemasolevate ja varem kavandatud ärihoonete kõrgus on 3-5-6 korrust.

Veerenni tn 50 kinnistu hoonestuala, hoonete paiknemise ja suuruse kavandamisel on valitud järgmine lahendus:

- krundile on kavandatud kuni 4 maapealse korrusega kuni 15,4 m kõrgune ärihoone,
- hoonestusala Veerenni tänava poolne ehitusjoon on Veerenni tn 52 ärihoonega samal ehitusjoonel, Luite tänava poolne ehitusjoon arvestab Luite tänava kagupoolsel küljel asuvate ehitiste ehitusjoonega,
- ärihoone kõrguse kavandamisel on arvestatud maapinna langust edela suunas, mistõttu on Luite tn poolses osas hoone kõrgust vähendatud 3 korruseni planeerides 4 korruse pinnaks hoone 3 korruse pinnast kuni 65%, ärihoone kõrgus on määratud Veerenni tn 52 hoone kõrguse järgi, uusehituse kõrgus ei tohi ületada Veerenni tn 52 hoone kõrgust,

- ärihoone kõrguse vähendamine ristmiku suunas on kavandatud eesmärgil luua sujuvam üleminek lähiala 1-2 korruselisele hoonestusele,
- peasissepääs ärihoonesse on kavandatud Veerenni tänavalt,
- autode juurdepääs on kavandatud nii Veerenni kui Luite tänavalt, mis tagab ka teenindusautodele mugava liikumise,
- olemasolev 2-korruseline (2.korrus katusekorrus) üksikelamu on ette nähtud säilitada, elamut soovib kinnistu omanik kasutada äripinnana praeguses suuruses.

Veerenni tn 50 kinnistu detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta maakasutuse sihtotstarvet, kavandades kinnistule ärimaa sihtotstarbe.

Veerenni tn 50 kinnistule maakasutuse sihtotstarbega 100% ärimaa on kavandatud ehitusõigus kuni 4 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ja krundil paikneva 2 maapealse korrusega (2. korrus katusekorrus) elamu rekonstrueerimiseks ärihooneks hoone suurst muutmata. Planeeringu realiseerimisel kujuneb Veerenni tänava äärde äri- ja büroo-hoonetest koosnev tänavafrent, mis loob tervikliku linnaliku mastaabi. Veerenni tn 50 krundile kavandatava ärihoone Luite tänava poolne otsasein vormistab tänavanurga ja loob ülemineku väikeelamute alale. Planeeringu lahendus arvestab Luite tänaval oleva ühistranspordi peatusega.

### **3.3. Hoonete kasutamiststarbed, hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad**

Planeeringus on kavandatud üks ärimaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritud hoonestustihedus krundil on  $k = 1,4$ ,

Võrdluseks: hoonestustihedus Veerenni tn 52 krundil  $k = 2,0$

Veerenni tn 54 krundil  $k = 1,7$

Veerenni tn 58 krundil  $k = 1,2$

Krundile on planeeritud kaks hoonet, neist üks on olemasolev.

Ehitusõigus on määratud järgmiselt:

#### **hoone A,**

olemasoleva hoone suurim lubatud ehitusalune pind  $60 \text{ m}^2$

hoone kõrgust ei muudeta,

#### **hoone B,**

planeeritud 3–4 maapealse korrusega hoone

suurim lubatud ehitusalune pind maapealsel osal  $910 \text{ m}^2$

alates 4 korrusest  $600 \text{ m}^2$

maa-aluse osa ehitusalune pind  $1430 \text{ m}^2$  hoone suurim

lubatud kõrgus maapinnast :

3 korruselise osa  $h = 12,7$  abs.  $40.2 \text{ m}$ /katuse piirde peale

4 korruselise osa  $h = 15.4 \text{ m}$ , abs.  $42.9 \text{ m}$

maapinna kõrguseks on võetud abs. 27.5 m.

### **3.4. Vertikaalplaneerimine**

Looduslik maapinna kalle on loode suunas. Ärihoone on paigutatud krundile arvestades maapinna langust edela suunas,

Veerenni tänanava poolses osas on ärihoonet ümbritseva maapinna kõrgus määratud ristmiku piirkonnas abs. 27.5 m ja Veerenni tn 52 asuva hoone juures abs. 29.00 m.

Sissesõit krundile Luite tänavalt on kavandatud kõrguselt abs. 27.50.

Krundi vertikaalplaneeringu ettepanek arvestab naaberkruntide kõrgustega ja kavandatud maapinna kõrgused tagavad sademevete kogumiseks ja ärajuhtimise head tingimused.

### **3.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.**

#### **Asendusistutuse vajaduse arvutus.**

Dendroloogi hinnangu järgi on Veerenni tn 50 tavaline aedlinna krunt, kus põhilise osa moodustasid vanad poolkuivanud viljapuud, mis on tänaseks likvideeritud ja krundi piiridel isetekkelised kodumaised puuliigid.

Krundi piiridel kasvavad noored harilikud vahtrad ja vanad kuld- ja arukased. Kased on suhteliselt lühiealised puud, siin kasvavad puud on oma eluea piiril. Vanusest tingituna puude vastupanuvõime väheneb ja nad on kahjustatud tugevasti tuletaelikust (*Phellinus igniarius*) põhjustatud tüvemädaniku all. Võra on hõre, suured kuivanud oksad asuvad juba puu ladvas.

Halvas seisundis on ka harilikud kuused Veerenni tänava ääres, pooled oksad on kuivanud, tüves on mädanik (juurepess).

Üks väheseid siia istutatud puid on Luite tänava äärne harilik hobukastan, mis on kõrvaloleva arukase turbe all kasvanud kõveraks, võra on ühepoolne, ladvas kuivanud oksad. Haljastus on hooldamata.

Planeeritud ärihoone krundi (pos 1) loodeossa on kavandatud haljasala koos hoone peasissepääsu kõnniteedega. Olemasolevat kõrghaljastust ei säilitata, likvideeritavate puude asemele istutatakse neli puud. Veerenni tänava poolse puu jaoks rajatakse tugevdatud struktuuriga kasvualune. Tugipinnas rajatakse vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Puude istutamise kord“ LISA 6 esitatud tugipinnase rajamise nõuetele.

Selline lahendus korrastab Veerenni tänava ja Luite tänava nurga haljastust ja loob esindusliku nurgalahenduse.

Olemasolevat üksikelamut krundil on kavas kasutada planeeritud ärihoone teenindamiseks.

Pikk ja suhteliselt kitsas õueala on planeeritud eesmärgil, et luua roheline puhverala krundiga külgevale eramule.

Krundile on planeeritud istutada 11 puud ja hekk.

### Asendusistutuse vajaduse arvutus

Jrk nr	Puu liik	Väärtus-klass	Arv	Koe-fitsendid	Koe-fitsendid	Koe-fitsendid	Koe-fitsendid	Haljastuse ühikud
				<b>D</b>	<b>k 1</b>	<b>k 2</b>	<b>k 3</b>	

#### Likvideeritavad puud seoses planeeringu lahendusega.

1	har. hobukastan	4	1	54	2,0	0,3	0,7	54,00
2	arukask	4	1	60	1,0	0,3	0,7	39,60
3	harilik vaher	4	2	76	1,0	0,3	0,7	50,16
4	harilik saar	5	1	12	1,0	---	0,7	---
5	harilik vaher	5	1	9	1,0	---	0,7	---
6	harilik vaher	4	1	14	1,0	0,3	0,7	9,24
7	harilik vaher	5	1	36	1,0	---	0,7	---
8	harilik vaher	3	2	44	1,0	1,0	0,7	39,60
9	arukask	5	1	22	1,0	---	0,7	---
10	harilik vaher	4	1	28	1,0	0,3	0,7	18,67
11	harilik kuusk	5	1	21	2,5	---	0,7	---
12	harilik kuusk	5	1	19	2,5	---	0,7	---
13	harilik vaher	4	1	16	1,0	0,3	0,7	10,56
14	harilik vaher	4	2	30	1,0	0,3	0,7	19,80
15	harilik jalakas	5	1	16	1,0	---	0,7	---
16	kuldkask	4	1	54	0,5	0,3	0,7	27,00
17	kuldkask	5	1	47	0,5	---	0,7	---
18	kuldkask	4	1	48	0,5	0,3	0,7	24,00
19	Harilik pihlakas	4	1	24	0,5	0,3	0,7	12,00
								<b>Kokku: 305</b>

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja täpsustub raieloa menetlusel.

## 3.6. Tänavad ja tehnovõrgud

### 3.6.1. Tänavad

Planeeringus ei ole kavandatud uusi tänavaid, kuid on tehtud ettepanek kõnnitee laiendamiseks Luite tänaval olemasoleva bussipeatuse läheduses ning uue kõnnitee rajamiseks Veerenni tänava ääres, mis võimaldab luua jalakäijatele liiklemiseks ohutumad ja paremad tingimused.

### 3.6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava kinnistu veega varustamine ja kanalisatsiooni lahendused on koostatud lähtudes AS TALLINNA VESI poolt 15. märtsil 2012 väljastatud tehnilistest tingimustest nr PR/1213355-1.

Kinnistu veega varustamiseks on planeeritud rajada veeühendus Luite tänava ühisveevõrgu torustikust  $d=150\text{mm}$ . Liitumispunkt tuleb paigaldada tänava maa-alale 0,5-1,0 m kaugusele kinnistu piirist. Kinnistule planeeritavate hoonete veevajadus on ca  $5\text{ m}^3/\text{d}$ . Kahjutule puhkemise korral vajaliku kututusvee, kuni 20 l/sek saab Luite tn ja Veerenni tn ristmikul olevast maa-alusest tuletõrjehüdrandist. Kinnistul olev elamu saab joogivee käesoleval ajal Luite tn olevast veesisendist. See ühendus on ette nähtud likvideerida ja hoone veega varustamine on planeeritud eespoolnimetatud uue veeühenduse kaudu.

Kinnistu asub piirkonnas, kus linna kanalisatsiooni arendatakse lahkvoolsena. Krudil asuvate hoonete reoveed on planeeritud juhtida Luite tänaval olevasse reoveetorustikku, mille läbimõõt  $d=250\text{ mm}$ . Selleks on kavandatud rajada reoveeühendus, mille liitumispunkt tuleb paigaldada tänava maa-alale 0,5 – 1,0 m kaugusele krundi piirist.

Planeeritava kinnistu sademevee eelvooludeks on Luite tn sademeveetorustikku  $d=300\text{ mm}$  ja Veerenni tn sademeveetorustik  $D=400\text{ mm}$ .

Kinnistu, sh Luite tn poolse parkla (P13) sademeveed on planeeritud juhtida Luite tn olemasolevasse sademeveetorustikku. Selleks on planeeritud sademeveeühendus, mille liitumispunkt paigaldatakse tänava maa-alale 0,5 – 1,0 m kaugusele krundi piirist. Parkla sissesõidu juurde tuleb paigaldada sademevee restkaev ning ühendada see liitumiskaevu.

Planeeritava kinnistu peal on hetkel Luite tn 1 kinnistult tulev sademeveetorustik  $d=160\text{ mm}$ , mis on vajalik ümber tõsta uude asukohta ning ühendada rajatava uue sademeveeühendusega.

Veerenni tn 50 kinnistul ümbertõstetud sademevee torustikule on Veerenni tn 50 krundile ette nähtud määrata servituudi vajadus laiusel 2+2 m.

Kinnistu Veerenni tn poolsesse külge on planeeritud parkla (P8) ja jalakäijate tee, millelt kogutavad sademeveed on planeeritud juhtida Veerenni tänava olemasolevasse sademeveetorustikku  $d=400\text{ mm}$ . Selleks on planeeritud sademeveeühendus ja restkaev parkla serva, kuhu juhitakse sademeveed nii parklast kui ka jalakäijate teelt.

Võimalusel näha ette asfaltkattega pindadelt ja katuselt kogutava sademevee immutamine pinnasesse, suurte sademeveekoormuste vähendamiseks võtta kasutusele ühtlustusmahutid.

Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Planeeritud ühendustorustike ja liitumispunktide asukohad kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti koostamiseks

tuleb taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI-lt tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt.

### **3.6.3.Soojusvarustus**

Planeeritavale kinnistule, Veerenni tn 50, kavandatud hoonestuse summaarne arvestuslik soojusvajadus kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks on 180 kW. Kuna planeeritav ala asub väljaspool linna tsentraalse soojusvarustuse eelisarenduse piirkonda on hoonete soojusvarustus lahendatud piirkonnas olevate ja vaba võimsust omavate gaasivõrkude baasil. Liitumiskohaks on olemasolev b kategooria torustik Veerenni tn ja Siduri tn nurgal.

Tehnilised lähteandmed planeeritava hoonestuse gaasivarustuse skeemi koostamiseks on esitatud Osäühing Tarbegaas poolt 17.04.2012 nr 1704-2012.

Gaasitorustike paiknemise plaaniline lahenduseettepanek on esitatud tehnovõrkude koondplaanel, vt joonis A-5.

Planeeritav B kategooria torustik on ette nähtud rajada algusega Siduri tn torustikust piki Veerenni tänavat, tänavava maa-alale. Torustiku rajamisel on võimalik anda ühendus ka kõrvalasuva, Veerenni tn 52, vedelkütusel töötava olemasoleva katlamaja gaasivarustuseks.

Gaasi jaotustorustik tuleb ehitada plasttorudest, paigaldamissügavusega kuni 1,0 m. Hooneühendused tuleb varustada maa-aluse sulgeseadmega kinnistu piiril. Rõhu reguleerimiseks vajalikud seadmed tuleb paigaldada tarbija, s.o. katlaruumi juurde.

Ehitusprojekti koostamiseks peab taotlema gaasitarbijalt uued tehnilised tingimused ning sõlmida eelleping gaasitarneks. Säilitatava olemasoleva hoone soojusvarustus on ette nähtud lahendada lokaalselt.

### **3.6.4. Elektri-ja sidevarustus. Tänavavalgustus**

#### **Üldist**

Veerenni tn 50 kinnistu detailplaneering Tallinnas annab ehitusõiguse ühe kuni 3000 m<sup>2</sup> suurusega ärihoone ehitamiseks. Olemasoleval kinnistul asub väikeelamu, millele detailplaneering täiendavat ehitusõigust ei anna. Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektri koormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ(käesoleval ajal Elektrilevi OÜ) tehniliste tingimustega nr 200900; 15.05.2012.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades AS Eesti Telekom( endise nimega Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi) tehniliste tingimustega nr 18570591;06.02.2012.

Teevalgustuse tehnilisi tingimusi pole taotletud, sest teevalgustus on ala ümbritsevatel teedel olemas.

### **Arvutuslik elektri koormus.**

Kavandatava ärihoone arvutuslik elektri koormus on 200 kW, so 3x400A. Krundil Veerenni 50 oleva väikeelamu arvutuslik elektri koormus on ca 15 kW, so 3x25A.

### **Elektrivarustuse süsteem**

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele, ehitatakse ärihoone elektrivarustuseks 0,4 kV kaabelliinid trafoalajaamast nr 516 ja lõpetatakse krundi Veerenni 50 juurde paigaldatava jaotus- ja liitumiskilbiga. Tarbija ehitab oma elektritoiteliini liitumiskilbist kuni uue ärihoone peajaotuskilbini.

Olemasolevat väikeelamut Veerenni tn 50 varustatakse elektrienergiaga Luite tn 0,4 kV õhuliini kaudu, liitumispunkt asub Leete tn õhuliini mastil (üle Luite tänava).

Piki Veerenni tänavat kulgeb Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4 kV õhuliin, mis varustab elektrienergiaga väikeelamuid Veerenni tn 61 ja 63. Seoses parkimiskohtade rajamisega Veerenni tn 50 ärihoone ette, on ette nähtud selle liini osaline rekonstrueerimine. Rekonstrueerimine seisneb uue 0,4 kV õhuliini masti paigaldamises, õhuliini ühe visangu ehitamises ja sisestusharu ehitamises väikeelamuni Veerenni tn 61.

Ehitusprojektis tulevad taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud elektri koormustega.

Uue elektriühenduse saamiseks, tuleb sõlmida liitumisleping, ning tasuda liitumistasu.

Olemasoleva 0,4 kV õhuliini rekonstrueerimise kõik kulud, katab kinnistu Veerenni 50 omanik.

### **Sidevarustus**

Kavandatava ärihoone Veerenni tn 50 arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 30, sh Interneti lairibaühendus.

Ärihoone sidevarustuseks, tuleb ta ühendada AS Telia Eesti (endine Elion Ettevõtte Aktsiaselts) sidekanalisatsiooniga. Sobiv ühenduskoht on Luite tänaval asuv sidekaev nr 12779, mis on võrguvaldaja poolt pakutud üks võimalik liitumispunkt.

Veerenni 50 ärihoone ehituseks, tuleb osaliselt ümber tõsta kinnistu Veerenni tn 52 side sisestusliin. Kõik Veerenni tn 52 sideliini ümberehitusega seotud kulud katab Veerenni 50 kinnistu omanik(ud).

Ehitusprojekti koostamise käigus, tuleb täpsustada kinnistu sidevajadus, ning taotleda tehnilised tingimused ehitusprojektile, sh ka olemasoleva Veerenni 52 sideliini rekonstrueerimiseks.

## **Tänavavalgustus**

Kavandatavat ärihoonet ümbritsevatel teedel, so Luite tänaval ja Veerenni tänaval, on teevalgustus olemas. Teevalgustusliinid nii Luite tänaval, kui ka Veerenni tänaval, on antud piirkonnas ehitatud õhuliinidena, asudes samadel mastidel elektriliinidega.

Seoses parkla ehitamisega Veerenni tn 50 kavandatava ärihoone ette, tuleb ümber tõsta(paigaldada uus) õhuliini mast koos teevalgusti ja teevalgustusliiniga.

Teevalgustuse rekonstrueerimiseks tulevad taotleda tehnilised tingimused Aktsiaselts KH Energia-Konsultilt ja täita tehnilistes tingimustes toodud nõuded. Kõik teevalgustuse rekonstrueerimise kulud katab kinnistu Veerenni tn 50 krundi omanik.

## **3.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtades vajaduse arvutus**

### **3.7.1. Liiklus**

Juurdepääs krundile on planeeritud nii Veerenni tänavalt kui Luite tänavalt.

Veerenni tänava poolt pääseb ärihoonesse ja tänavapoolsesse parklasse, õuelale ja maa-alusesse parklasse pääseb Luite tänavalt.

Veerenni tn 50 ja Veerenni tn 52 kinnistud kuuluvad ühele omanikule.

Veerenni tänava kaitsevööndi laius on 7,7 m, Luite tänava kaitsevööndi laius on 4.6–5,0 m.

Luite tänava lõplik lahendus antakse edaspidi kogu tänava rekonstrueerimise projektiga.

Veerenni tn 50 kinnistu Veerenni tänava poolsesse ossa planeeritud kõnnitee on määratud avaliku kasutusega alaks Tallinna linna kasuks, ala suurus on 164 m<sup>2</sup>.

### **3.7.2. Parkimine**

Parkimiskohtade vajadus krundil Veerenni tn 50 on 28 kohta ja Veerenni tn 52 on 23 kohta.

**PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsusele nr 329, vahevööndile määratud normatiivi alusele.

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus Kohti/ m2	Normatiivne parkimiskohtade vajadus	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Veerenni tn 50 pos 1	ärihoone 3 100 m2, s.h. kauplus 350 m2, asutus 2 750 m2	1/ 80 1/120	5 23	13 kohta parkimisservituudi vajadusega Veerenni tn 52 kinnistu kasuks, 8 kohta väljas, 12 kohta 1.kor., 34-36 kohta- 1.kor 38 kohta -2.kor
		KOKKU:	28	69 – 105 s.h.
				-1. korruse puhul 69 kohta -2.korruse puhul 105 kohta

**PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsusele nr 329, vahevööndile määratud normatiivi alusele.

Pos. nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus Kohti/ m2	Normatiivne parkimiskohtade vajadus	Olemasolev parkimiskohtade arv krundil
Veerenni tn 52	ärihoone 2416 m2, s.h. kauplus 450 m2, asutus 1 966 m2	1/ 80 1/120	6 17	
		KOKKU:	23	11

Veerenni tn 52 kinnistul on praegu 11 parkimiskohta, kuid normatiivselt oleks hoone kasutajate teenindamiseks vaja 23 parkimiskohta.

Neid kohti pole Veerenni tn 52 kinnistul võimalik tagada.

Lähtuvalt sellest on Veerenni tn 50 planeeringus ette nähtud võimalus kavandada krundile Veerenni tn 52 krundil puuduvad parkimiskohad. Selleks on Veerenni tn 50 krundile määratud parkimisservituudi vajadusega ala Veerenni tn 52 kinnistu omaniku kasuks 13 parkimiskoha ulatuses. Nimetatud parkimiskohtadele juurdepääsu tagamiseks on määratud juurdepääsuservituudi vajadusega ala Veerenni tn 52 kinnistu omaniku kasuks.

Veerenni tn 50 krundile on planeeritud Veerenni tn 50 hoone teenindamiseks vajalikud parkimiskohad järgmiselt:

- Veerenni tänava äärde 8 kohta kaupluse külastajatele,
- ärihoone mahtu esimesel korrusel 12 kohta,
- –1. maa-alusele korrusele 34- 36 kohta, sõltuvalt sellest kas rajatakse ka -2. maa-alune korrus,
- –2. maa-alusele korrusele 38 kohta.

Kokku on Veerenni tn 50 krundile kavandatud planeeritava ärihoone teenindamiseks õues ja hoone mahus esimesel ja –1. korrusel 56 kohta ning Veerenni tn 52-le 13 parkimiskohta.

Planeeringus on antud võimalus kavandada ka -2. maa-alune korrus.

-2. maa-aluse korruse rajamise otstarbekus otsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus, kui selgitatakse maa-aluse korruse rajamise maksumus ja tehakse majanduslikud arvutused.

### **3.8. Kehtivad ja planeeritud kitsendused**

Planeeringus on kavandatud:

- üleehituse servituudi vajadus, ligikaudu 10 m<sup>2</sup>, Veerenni tn 52 krundil plokistamiseks Veerenni tn 50 hoonega Veerenni tn 50 kasuks;
- avaliku kasutusega ala, Tallinna linna kasuks, suurusega 164m<sup>2</sup>;
- parkimisservituudi ala vajadus Veerenni 52 kinnistu omaniku kasuks 13 parkimiskohale, suurusega 493 m<sup>2</sup>;
- servituudi vajadus sademevee kanalisatsiooni torustikule, koridori laiusega 4,0 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadus 0,4 kv el.õhuliinile; koridori laiusega 4,0 m võrguvaldaja kasuks;
- planeeritav ala asub AKTSIASELTS TALLINNA VESI kloorilao ohualas
- servituudi vajadusega ala elektri liitumis- ja jaotuskilbile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

### **3.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks**

Hoonete tuleohutuse tagamiseks tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 01.07.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud tulepüsisivusklass on TP1. Planeeritud ärihoone plokistatakse naaberkrundil Veerenni tn 52 asuva ärihoonega, hoonete vahele tuleb rajada tulemüür.

Hoonete vahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonete kompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis.

Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Juhul, kui krundile kavandatakse hoone, mis nõuab täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Juurdepääs kinnistutele on planeeritud Veerenni ja Luite tänavalt. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Krundile ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat.

Kahjutule puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 20 l/sek saab Luite tn ja Veerenni tn ristmikul olevast maa-alusest tuletõrjehüdrandist.

### **3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele**

Planeeringuga on aastaid kasutamata ja hooldamata ning madala kasutusintensiivsusega ala võetud kasutusele. Planeeringuliste võtetega on loodud kaasaegne keskkond mis arvestab nii hoonete kasutajate kui ka avalikkuse soove ja vajadusi.

Kinnistule on planeeritud üks kuni 4 maapealse ja kuni 2 maa-aluse korrusega ärihoone.

Planeeritud hoone maksimaalseks kõrguseks on abs. 42,9m, h=15,4 m. Arvestatud on seatud ehitusjoonega, mis läbi kujuneb Veerenni ja Luite tänavate nurgale korrastatud tänavaruum.

Alale kavandatud kõnniteede laiendamise ja uute kõnniteede rajamisega paraneb jalakäijate liikumisohutus ja –mugavus.

## **4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded**

### **4.1. Hoonete olulisemad arhitektuuri nõuded**

Ärihoone kõrguse kavandamisel arvestada maapinna langust edela suunas, mistõttu kavandada Luite tn ja Veerenni tänava nurgal hoone kõrguseks kuni 3 korrust ja näha ette arhitektuurselt põhjendatud üleminek 4-korruselisele hooneosale, arvestades, et 4-nda korruse pind moodustaks mitte enam kui 65% hoone 3-nda korruse pinnast.

Ärihoone kõrguse kavandamisel lähtuda Veerenni tn 52 hoone kõrgusest, uusehituse kõrgus ei tohi ületada Veerenni tn 52 hoone kõrgust.

Planeeritud 3-4 korruselise ärihoone fassaadid kavandada klaasvitraazide ja heleda krohvi või betooni hästi proportsioneeritud tasakaalus. Neljanda korruse ehitusmaht on kavandada tagasiastega, luues Veerenni ja Luite tänava nurgalahenduse, mis arvestab asukoha eripäraga.

## **4.2. Ehitiste ehitus- ja kujundusnõuded**

Planeeritud ärihoone (hoone B) ehitusprojekti koostamisel:

- ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standardis EVS894:2008+A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" esitatud nõuetest, tagades naaberelamutes asuvates eluruumides normikohane insolatsiooni kestus;
- koostada hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevisest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta ning anda lahendus kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta,
- analüüsida põhjavee alandusest tingitud mõjusid naaberhoonetele ning kavandada vajadusel meetmed hoonete püsivuse tagamiseks,
- mitte projekteerida hoone vundamentide rajamist rammvaiadele. Enne ehituse algust teha ehitusekspertiis lähialal asuvatele hoonetele, selgitamaks nende tehnilise seisundi. Lähialal asuvad hooned võtta enne ehitustööde alustamist geotehnilise kontrolli alla, selleks tuleb olemasolevate hoonete tehniline seisund ja olemasolevad praod dokumenteerida ja jälgimiseks paigaldada konstruktsioonidesse reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus,
- võimalusel, kui geoloogilised tingimused seda võimaldavad, näha ette asfaltkattega pindadelt ja katuselt kogutava sademevee immutamine pinnasesse, suurte sademeveekoormuste vähendamiseks võtta kasutusele ühtlustusmahutid,
- vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele,
- ehitus- ja omanikujärevalve teostaja peab tagama, et uusehitus ei mõjutaks negatiivselt naabruses asuvate hoonete seisukorda,
- allalastud äärekiivi kõrgus näha ette 5cm,
- Planeeringu põhijoonisel A-2 näidatud Veerenni tänava äärde kavandatud eraldusriba sõidutee ja parkla vahel (Veerenni tänav T4 kinnistul), parkla ja kõnnitee projekteerida asfaltkattega,
- Luite tn poolne sissesõit projekteerida asfaltkattega.

## **4.3. Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded**

Krundil asuv 2-korruseline hoone on ette nähtud säilitada olemasolevas suuruses. Olemasoleva hoone rekonstrueerimisprojekt kooskõlastada Keskkonnaametiga.

## **4.4 Müraleevendusmeetmed**

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga.

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral Veerenni tänava poole suunatud äriruumide (hoone A) välispiirde ühisisolatsioon (sein + klaasavatäited) olema  $R'_{tr,s,w} = 40$  dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul  $R'_{tr,s,w} + Ctr$ . Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

#### **4.5 Radoonileevendusmeetmed**

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ tabelis 3 (normaalne) toodud nõudeid.

#### **4.6 Keskkonnakaitsealased nõuded**

Projekteerimise staadiumis vältida vertikaalplaneerimisega sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Jäätmekonteinerid näha ette vähemalt kolme jäätmeliigi kogumiseks.

Haljastuses kasutatavad istikud ja istutustööd peavad vastama standarditele EVS 778:2001 ja EVS 843:2003 ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord.“ Raie- ja hoolduslõikusluba tuleb taotleda Tallinna Keskkonna ametilt, töö peab teostama arborist.

Raie- ja hoolduslõikusluba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist. Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles on kirjeldatud meetmed kaevise seinte kindlustamiseks maa-aluse korruse ehitamisel, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne. Lähtuda Tallinna Linnavolikogu 2. septembri 2004 määruses nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ esitatud põhimõtetest.

#### **4.7. Tuleohutusnõuded**

Planeeritud hoone projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 01.07.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Kahjutule puhkemise korral vajaliku kustutusvee, kuni 20 l/sek saab Luite tn ja Veerenni tn ristmikul olevast maa-alusest tuletõrjehüdrandist. Hoone projekteerimisel konsulteerida Põhja-Eesti Päästkeskusega.

#### **4.8. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

Krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sisse pääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargi- valgusteid.

Hoonele näha ette valvesignalisatsioon. Hoonele näha ette vastupidavad ukSED, lukud ja aknad. Avaliku kasutusega kõnniteed ja hooviala valgustada ning tagada hea nähtavus.

#### **4.9 Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude ja hoone osas, nõuded ehitamiseks**

##### **4.9.1. Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks**

###### **Elekter**

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ arendusosakonnaga.

###### **Tänavavalgustus**

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Aktsiaselts KH Energia-Konsult tänavalgustuse osakonnaga.

###### **Side**

Täita AS Telia Eesti (Elion) tehnik tingimused nr. 18570591. Säilitada ja kaitsta olemasolevad põhilised sidevõrgud. Tagada trasside paiknemisel vastavus EVS 843:2003 nõuetega. Nõuetele mittevastavatel lõikudel näha ette liinirajatiste alla laskmine, kaitsmine r/b elementidega juurdepääsuteel, sidekaevu nr.12758 konstruktsiooni tugevdamine, töötava sidekaabli alla laskmine ja kaitsmine lahtivõetavate PVC torudega kogu parkla pikkusega.

Tööjooniste koostamiseks tellida AS Telia Eestilt täiendavad tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada AS Telia Eestiga täiendavalt.

###### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Täita AKTSIASELTS TALLINNA VESI antud tingimused, s.o. seada planeeritavale VK torustikule notariaalne servituut võõra kinnistu piires ja taotleda järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-

ehitusprojektide) koostamiseks AKTSIASELTS TALLINNA VESILT tehnilised tingimused.

### **Gaasivarustus**

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada osaihinguga Tarbegaas.

#### **4.9.2. Nõuded hoone projekteerimiseks**

- Uue ärihoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;
- ehitusprojekti koostamisel rammvaui mitte projekteerida;

#### **4.9.3. Nõuded ehitustööde teostamiseks**

- enne ehitustööde alustamist teha lähialal asuvatele hoonetele eskpertiis ja võtta ümbritsevad hooned geotehnilise kontrolli alla, dokumenteerida kontrollitavate hoonete olemasolevad praod; dokumenteerida tehniline seisund; paigaldada konstruktsioonidesse reeperid, kontrollida deformatsioone kaks korda kuus;
- Arendaja ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Linna transpordimaale (Luite tänav T1 ja Veerenni tänav T4) ehitamiseks võtta luba ehitusluba KA nimel. Ehitamine toimub arendaja vahenditest. Peale kasutuslubade vormistamist esitada kommunaalametile kasutusload (teed, tänavavalgustus ja sadevesi) ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale ehitatud teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle Veerenni tn 50 kinnistule jäävatele avaliku kasutusega kõnniteedele sõlmida linna kasuks IKÕ leping..
- Parkimisala puhastab kinnistu haldaja.

#### **4.10 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus**

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada ptk 4.9 kirjeldatud võrguvaldajatega.

### **5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele**

Vastavalt Tallinna üldplaneeringule on jääb detailplaneeritav ala väikeelamute alale.

Väikeelamute alal võivad paikneda põhiliselt ühepere- ja ridaelamud, samuti üksikud väiksemad 3-4 korrusteliste elamute alad, alal võivad paikneda elamupiirkonda teenindavad asutused ja väiksemad kaubandus-teenindustevõtted. Olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

**Väikeelamute alale ärihoone kavandamine on Tallinna üldplaneeringuga kooskõlas, kuna hoone korruselisuseks on määratud mitte enam kui 4 maapealset korrust.**

Detailplaneeringu koostamisel on arvetatud Veerenni tn 50 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise otsuses 3.04.2013 nr 442-k esitatud lisanõuetega, s.o.

- Veerenni tn 50 kinnistu Veerenni tänava poolsesse ossa planeeritud kõnnitee on määratud avalikult kasutatavaks,
- põhijoonisel on eraldi välja toodud nii olemasoleva hoone (hooneA) kui planeeritava hoone (hoone B) ehitusalune pind ja brutopind,
- pkt. 4.2 on määratud ehitusnõuded hoone B projekti koostamiseks,
- detailplaneeringus ei ole kavandatud krundile elamumaa maakasutuse sihtotstarvet,

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul tehtud järgmiste ettepanekutega:

- Veerenni tänavaseina kujundamisel on vähendatud hoone korruselisust Veerenni ja Luite tänava nurgal 3 korrusele, luues sujuvam üleminek ärihoonetelt üksikelamutele, ehituslikud piirangud on kirjeldatud arhitektuurinõuetes (vt. seletuskiri pkt 4.1).
- projekti mahus on esitatud sademevee skeem kuni eelvooluni,
- seletuskirja ptk 4.2. on määratud nõue, et ärihoone ehitusprojekti koostamisel arvestada, et naaberelamutes asuvates eluruumides jääks tagatuks Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohane insolatsiooni kestus,
- seletuskirja ptk 4.2. on määratud nõue, mitte kasutada rammvaiu ning enne ehituse algust teha ehitusekspertiis lähialal asuvatele hoonetele, selgitamaks nende tehnilise seisundi. Lähialal asuvad hooned võtta enne ehitustööde alustamist geotehnilise kontrolli alla, selleks tuleb olemasolevate hoonete tehniline seisund ja olemasolevad praod dokumenteerida ja jälgimiseks paigaldada konstruktsioonidesse reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus. Võimalusel, vastavalt geoloogilistele uuringutele, näha ette asfalkattega pindadelt ja katuselt kogutava sademevee immutamine pinnasesse, suurte sademeveekoormuste vähendamiseks võtta kasutusele ühtlustusmahutid. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaber-kinnistutele.

# VEERENNI TN 50 KINNISTU DETAILPLANEERINGU LISAD

**DP 036040**

**PLANEERINGU TELLIJAJ:**

OÜ Helicom  
Kunderi tn 8a ,  
10121 Tallinn  
juhatuse liige Olav Järve  
[helicom@hot.ee](mailto:helicom@hot.ee)  
50 15 305

**PLANEERINGU KOOSTAJAJ:**

osäühing R- KONSULT,  
reg. nr. 10024881  
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn,  
projekti juht, arhitekt Irina Raud  
tel: 6 604 735

**KÖIDE 2**



**PLANEERINGU TELLIJAJ:**

OÜ Helicom  
Kunderi tn 8a ,  
10121 Tallinn  
Juhatuse liige Olav Järve  
[helicom@hot.ee](mailto:helicom@hot.ee)  
50 15 305

**PLANEERINGU KOOSTAJAJ:**

osaühing R- KONSULT  
reg. nr. 10024881  
Tartu maantee 16b, 10117 Tallinn,  
tel: 6 604 735

**PROJEKTI JUHT:**

arhitekt Irina Raud  
arhitekt Erkki Tammeleht  
insener Ilmu Sukk  
insener Lembit Käes  
insener Kaarel Roopalu  
dendroloog: A.Aaspõllu

**TÖÖ KOOSSEIS:****SISUKORD****MENETLUSDOKUMENDID****KOOSTÖÖ KOONDTABEL****TEHNILISED TINGIMUSED****LÄHTEANDMED****SELETUSKIRI****GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:**

<b><u>JOONISE NIMETUS</u></b>	<b><u>MÕÕT</u></b>	<b><u>JOONISE N</u></b>
TUGIPLAAN	M 1:500	joonis L-1
RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS	M 1:500	joonis L-2
PARKIMISSKEEM		joonis L-3
VEERENNI TN PANORAAMVAADE	M 1:500	joonis L-4
3D PILDID		joonis L-5

## **SISUKORD**

1. Menetlusdokumendid.....	
2. Algamise korralduses määratud lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	1
3. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	1
4. Võrguvaldajate tehnilised tingimused .....	2
5. Lähteandmed planeeringu koostamiseks .....	3
6. Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped .....	4
7. Planeeritava ala olemasoleva olukorra kirjeldus .....	4
7.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus, kasutusotstarbed ja koormusnäitajad .....	
7.2 Hoonete arv, paiknemine ja suurus .....	
7.3 Vertikaalplaneerimine .....	4
7.4 Haljastus .....	4
7.5 Tänavaruumi ja tehnovõrkude varustatus .....	5
7.6 Liiklus- ja parkimise korraldus, avaliku ruumi kvaliteet .....	5
7.7 Kehtivad kitsendused .....	5
8. Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	5

## 1.Menetlusedokumentid

- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 21.12.2015 kiri nr 3-2/2884 osaihingule R-KONSULT
- Tallinna Linnaplaneerimise Ametis toimunud nõupidamise protokoll 14.11.2013
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 16.05.2013 kiri nr 3-2/288-8 osaihingule R-KONSULT
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 16.05.2013 kiri nr 3-2/288-7 M. Mets, Luite Selts
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 15.05.2013 kiri nr 3-2/288 Tallinna Transpordiametile
- Luite Seltsi seisukoht seoses Veerenni 50 DP eskiisiga, 08.05.2013
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 17.05.2013 kiri nr 3-2/288 T.Müürsepale, M. Müürsepale
- Kristi Kask, Toivo Kask, Linda Salusaar, Kalju Salusaar, Tiina Müürsepp, Martin Müürsepp kiri TLPA-le 06.05.2013
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 17.05.2013 kiri nr 3-2/288 I. Mahoni'le
- I. Mahoni avaldus 06.05.2013
- Veerenni tn 50 kinnistu detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu protokoll 10.05.2013
- Veerenni tn 50 detailplaneeringu eskiislahendust tutvustaval avalikul arutelul 10.05.2013 kell 14.00 osalenud isikute nimistu
- Veerenni 50 kinnistu detailplaneeringu eskiislahendusega 02.05 – 09.05.2013 linnaosas tutvunud isikute nimistu
- väljavõte tallinn.ee veebilehelt 13.05.2013
- väljavõte 19.04.2013 ajalehest Kesklinna Sõnumid
- väljavõte 15.04.2013 ajalehest Pealinn
- väljavõte 12.04.2013 ajalehest Eesti Päevaleht
- väljavõte tallinn.ee veebilehelt 10.04.2013
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12.04.2013 kiri nr 3-2/288
- väljavõte 09.04.2013 ajalehest Eesti Päevaleht
- Tallinna Linnavalitsuse 03.04.2013 korraldus nr 442-k
- Planeeringu koostamise tellimise ja koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/146 10.07.2012
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12.10.2011 kiri nr 3-2/1529 ja detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem
- Estate Partner OÜ taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 14.09.2011

1	Aksiaselts KH Energia- Konsult tänavavalgustuse osakond	04.10.2012 nr 782	KOOSKÖLASTATUD Tööprojekt kooskõlastada meiega täiendavalt Allkiri /L. Mitjušina, tänavavalgustuse infohaldur/	Kaust 1, Köide 2 Lisad, joonis A-3/3	Nõuded esitatud seletuskirja punktis 4.9
2	Elektrilevi OÜ arendus- ehitusosakond	26.10.2012 nr 9591258188	Veerenni tn 50 kinnistute detailplaneering. Tehnovõrkude koondplaan KOOSKÖLASTATUD Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Allkiri/ Jelena Maljugina Elektrilevi OÜ	Kaust 1 Köide 2 Lisad, joonis A-3/2	Nõuded esitatud seletuskirja punktis 4.9
3	Osühing Tarbegaas	24.01.2013	KOOSKÖLASTATUD 24.01.2013	Kaust 1 Köide 2 Lisad, joonis A-3/4	-----
4	Tallinna Keslinna Valitsus	29.05.2014 Nr. 4-15/12/513-X	Kooskõlastus antud kirjaga 29.05.2014 nr 4-15/12/513-X ja joonisel A-2/1	Kaust 1 Köide 2 Lisad, Joonis A- 2/1, kiri on lisatud kooskõlastuste tabelile	-----
5	Tallinna Keslinna Halduskogu	13.05.2014 Koosoleku protokoll nr.6	Otsustati: Kooskõlastada Veerenni tn 50 detailplaneering Eerik-Niies Kross, esimehe asetaaitja	Kaust 1 Köide 2 Lisad, kiri on lisatud kooskõlastuste tabelile	-----
6	OÜ Helicom	13.05.2014	Käesolevaga teatan, et Veerenni 50 kinnisasja omanik Helicom OÜ aktsepteerib Tallinna Linnvaraamet poolt 25.04.2014 saadetud kirjas nr 4.3-1/2304-1 tehtud ettepanekuid Janek Lehtmets Helicom OÜ volitatud esindaja	Kaust 1 Köide 2 Lisad, kiri on lisatud kooskõlastuste tabelile	-----

7	AS Telia Eesti (endine Elion Ettevõtteid Aktsiaselts)	21.10.2013 nr 20215272	Veerenni tn 50 kinnistu detailplaneering ja tehnoõrgud, DPL nr. 06/2011 on läbivaadatud märkustega. Kinnistu detailplaneering ja tehnoõrgud on põhimõtteliselt aktsepteeritud märkustega. Täita tehnilised tingimused nr. 18570591. Säilitada ja kaitsta olemasolevad põhilised sideõrgud. Tagada trasside paiknemisel vastavus EVS 843:2003 nõuetega. Nõuetele mittevastavatel lõikudel näha ette liinirajatiste alla laskmine, kaitsmine r/b elementidega juurdepääsuteel, sidekaevu nr.12758 konstruktsiooni tugevdamine, töötava sidekaabli alla laskmine ja kaitsmine lahtivõetava PVC torudega kogu parkla pikkusega. Tööjooniste koostamiseks tellida AS Telia Eestilt (end. Elioni) poolt täiendavat tehnilised tingimused. Tööjoonised koostada AS Telia Eestiga (end. Elioniga) täiendavalt.	Kaust1 Kõide.2 Lisad, kiri on lisatud koostõlastuste tabelile	Nõuded esitatud seletuskirja punktis 4.9
8	AKTSIASELTS TALLINNA VESI	14.01.2013 nr PR/1213355-3	PLANEERING KOOSKÕLASTATUD Märkused lisalehel Allkiri /Kertu Lipp, koostõlastaja Koostõlastatud kinnistu detailplaneering tingimustel: vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires, järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.	Kaust 1 Kõide 2 Lisad, joonis A-3/5, kiri on lisatud koostõlastuste tabelile.	Nõuded esitatud seletuskirja punktis 4.9
9	Tallinna Transpordiamet Liikluskorralduse osakond	24.03.2014  09.10.2015	KOOSKÕLASTATUD Allkiri / Peeter Arjut, peaspetsialist  Allalastud äärekivi kõrgus näha ette 5 cm.	Kaust 1 Kõide 2 Lisad, joonis A-2/2	Nõue esitatud seletuskirja punktis 4.2

10	Päästeamet	23.07.2015	KOOSKÖLASTATUD Kooskõlastus antud kirjaga 23.07.2015 Allkiri / Kalle Kotkas	Kaust 1 Kõide 1, Joonis A-3/6, seletuskiri ptk 3.9 Kõide nr. 2 Kooskõlastuste tabeli lisas	
11	Tallinna Kommunaal Amet Ehituse järelevalve osakond	21.04.2014 Reg. nr. 3-5/328 ja 08.10.2015	KOOSKÖLASTATUD Allkiri/Kirill Zahartšenja/ peaspetsialist  Arendaja ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Linna transpordimaale (Luite tänav T1 ja Veerenni tänav T4) ehitamiseks võtta ehitusluba KA nimel. Peale kasutuslubade vormistamist esitada kommunaalametile kasutusload (teed, tänavavalgustus ja sadevesi) ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale ehitatud teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle. Veerenni tn 50 kinnistule jäävatele avaliku kasutusega kõnniteedele sõlmida linna kasuks IKÕ leping. Põhijoonisel Veerenni tänav T4 kinnistul asuva planeeritud eraldusriba sõidutee ja parkla vahel killustikkate, parkla killustikkate, avaliku kõnnitee killustikkate ja Luite tn poolse sissesõidu killustikkate asendada asfaldiga.	Kaust 1 Kõide 2 Lisad, Joonis A- 3/1	Nõuded esitatud seletuskirja punktides 4.2 ja 4.9.3

12	Tallinna Linnavaaramet	25.04.2014 Nr 4.3-1/2304-1  14.10.2015	Seisukoht on antud kirjaga nr 4.3-1/2304-1  Veerenni tn 50 kinnisasja omaniku volitatud esindaja on 13.05.2015 e-kirjas nõustunud kinnistule seadma avalikult kasutatava kõnnitee rajamiseks Tallinna linna kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse. Peame otstarbekaks võlaõigusliku lepingu isikliku kasutusõiguse seadmiseks sõlmida kinnisasja omanikuga pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ja enne kehtestamist. Palume vastavasisuline ülesanne Tallinna Linnaplaneerimise Ametil näha Tallinna Linnavaarametile ette detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses.	Kaust 1 Kõide 2 Lisad kiri on lisatud kooskõlastuste tabelile.	DP materjalidele on lisatud Veerenni tn 50 kinnisasja volitatud esindaja kirjalik nõusolek kinnistule isikliku kasutusõiguse tingimuste kohta. DP on kooskõlastatud Tallinna Kommunaalametiga.
13	Tallinna Keskkonnaamet	15.01.2015 nr 6.1-4.2.1/12/454  28.03.2016 nr 6.1-4.2.1/12/454  29.04.2016 nr 6.1-4.2.1/12/454	Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastab läbivaadatud detailplaneeringu tingimusel, et ehitusprojekt kooskõlastatakse enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga. Allkiri / Relo Ligi, juhataja asendaja  Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastab läbivaadatud detailplaneeringu (töö nr 06/2011) märkusteta. Olemasoleva hoone rekonstrueerimisprojekt ja uue ärihoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.  KOOSKÕLASTATUD	Kaust 1 Kõide.2 Lisad, joonis A-2/3 ja kiri on lisatud kooskõlastuste tabelile  Kaust 1 Kõide 2 Lisad joonis A-2/3-1 Kiri on lisatud kooskõlastustabelile.	Nõuded esitatud seletuskirja punktis 4.9  Nõuded esitatud seletuskirjas ptk 4.3 ja 4.9.2
14	OÜ Helicom	08.07.2015	Planeeringuga nõus Janek Lehtmets 08.07.2015 Helicom OÜ volitatud esindaja/allkiri	Kaust 1 Joonis A-2/4	-----

15	Tallinna Kommunaal amet Registriosakond Maa valitseja kooskõlastus	03.08.2015	Maa valitseja kooskõlastus Tallinna Kommunaalamet Registriosakond Linna transpordimaale ehitamisel võtta luba eh. luba KA nimel. Ehitamine toimub arendaja vahenditest. Peale kasutusloa vormistamist esitada KA-le kasutusluba ja digitaalne teostusjoonis ning anda teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale. Parkimisala puhastab kinnistu haldaja. I. Raadik/allkiri 03.08.2015 Tallinna Kommunaalameti registriosakonna juhataja	Kaust1 Kõide 2 Lisad, joonis A-2/5	Nõue esitatud seletuskirja ptk 4.9.
----	--	------------	---	--	--

## **2. Algamise korralduses määratud lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu eesmärk on muuta Veerenni tn 50 kinnistu elamumaa kas 95% äri- ja 5% elamumaa ning määrata ehitusõigus kuni 4 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks ja krundil paikneva 2 maapealse korrusega üksikelamu säilitamiseks olemasolevas suuruses või muuta Veerenni tn 50 kinnistu elamumaa täielikult ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni 4 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks ja krundil paikneva 2 maapealse korrusega üksikelamu rekonstrueerimiseks ärihooneks hoone suurust muutmata ning määrata krundi kasutamise tingimused. Detailplaneeringu ülesanne on üldiste heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahenduste esitamine.

Planeeritava maa-ala suurus on 0,33 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud algatamise korralduse lisas.

Detailplaneeringu algatamise korralduses 3.04.2013 nr 442 on määratud järgnevad lisanõuded:

- Veerenni tn 50 kinnistu Veerenni tänava poolsesse ossa planeeritav kõnnitee määrata avalikult kasutatavaks
- põhijoonisel tuua eraldi välja nii olemasoleva kui planeeritava hoone ehitusalune pind ja brutopind
- määrata ehitusprojekti koostamiseks nõuded näha ette asfaltkattega pindadelt ja katuselt kogutava sademevee immutamine pinnasessejuhul, kui geoloogilised tingimused seda võimaldavad. Suurte sademeveekoormuste vähendamiseks näha ette ühtlustusmahutid. Krundi vertikaalplaneering peab tagama, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele
- juhul, kui detailplaneeringus kavandatakse elamumaa maakasutuse sihtotstarvet tuleb detailplaneering kooskõlastada Terviseameti Põhja talitusega
- detailplaneering kooskõlastada Päästeameti Põhja päästeskusega
- teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse §14 lg2 loetletud isikutega ja Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaal ametiga, Tallinna Linnavarametiga, Tallinna Keskkonnaametiga

Planeeringu koostamisel on arvestatud kõigi esitatud lisanõutega.

## **3.Planeeringu elluviimise tegevuskava**

Detailplaneeringus kavandatu on planeeritud realiseerida 2 aasta jooksul peale planeeringu kehtestamist. Planeering realiseeritakse ühes etapis.

#### **4.Võrguvaldajate tehnilised tingimused**

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon 15.05.2012 nr 200900

AS Telia Eesti (endine Elion Ettevõtted Aktsiaselts) 06.02.2012 nr 18570591

AKTSIASELTS TALLINNA VESI-lt 15.03.12/1213355-1

Osühing Tarbegaas-ilt 17.04. 2012 nr 1704-2012

**5.Lähteandmed planeeringu koostamiseks:**

HALJASTUSE HINNANG

OÜ Dendrokonsult / Aino Aaspõllu / 21.07.2011

## **6. Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped**

Planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped kirjeldatakse teede ja tehnovõrkude lepingus, mis sõlmitakse Tallinna linnaplaneerimise Ameti ja kinnistu omaniku vahel.

## **7. Planeeritava ala olemasoleva olukorra kirjeldus**

### **7.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus, kasutusotstarve ja koormusnäitajad**

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas Kesklinna linnaosas Veerenni tn ja Luite tn nurgal.

Planeeritava Veerenni tn 50 krundi suurus on 2 260 m<sup>2</sup>, katastritunnus 78401:117:0500, maa sihtotstarve- elamumaa 100%.

Planeeritava kinnistu piirinaabriteks on:

- kirdest Veerenni tn T4, 78401:117:0032;
- kagust Veerenni tn 52, 78401: 117: 0420;
- edelast Luite 1 kinnistu, 78401:117:0062;
- loodest Luite tn ,kinnistu Luite tn T1/ Vee tänav 78401:117:0049.

### **7.2.Hoonete arv, paiknemine ja suurus**

Planeeritaval alal paikneb üks 2- korruseline (teine korrus katusekorrus) üksikelamu, hoones on üks korter.

### **7.3.Vertikaalplaneerimine**

Looduslik maapinna kalle on loode suunas. Ärihoone on paigutatud krundile arvestades maapinna langust edela suunas,

Veerenni tänavava poolses osas on ärihoonet ümbritseva maapinna kõrgus määratud ristmiku piirkonnas abs. 27.5 m ja Veerenni tn 52 asuva hoone juures abs. 29.00 m.

Sissesõit krundile Luite tänavalt on kavandatud kõrguselt abs. 27.50.

Krundi vertikaalplaneeringu ettepanek arvestab naaberkruntide maapinna kõrgustega ja kavandatud maapinna kõrgused tagavad sademevee kogumiseks ja ärajuhtimise head tingimused.

### **7.4.Haljastus**

Dendroloogi hinnangu järgi on Veerenni tn 50 tavaline aedlinna krunt, kus põhilise osa moodustasid vanad poolkuivanud viljapuud, mis on tänaseks likvideeritud ja krundi piiridel isetekkelised kodumaised puuliigid.

Krundi piiridel kasvavad noored harilikud vahtrad ja vanad kuld- ja arukased. Kased on suhteliselt lühiealised puud, siin kasvavad puud on oma eluea piiril. Vanusest tingituna puude vastupanuvõime väheneb ja nad on kahjustatud tugevasti tuletaelikust (*Phellinus igniarius*) põhjustatud tüvemädaniku all. Võra on hõre, suured kuivanud oksad asuvad juba puu ladvas.

Halvas seisundis on ka harilikud kuused Veerenni tänava ääres, pooled oksad on kuivanud, tüves on mädanik (juurepess).

#### **7.5.Tänavaruumi ja tehnovõrkude varustatus**

Planeeritav ala ulatub Veerenni tn ja Luite tn tee teljeni. Veerenni tn 50 krundil paikneb sademevee trass.

#### **7.6.Liiklus- ja parkimise korraldus, avaliku ruumi kvaliteet**

Juurdepääs krundile on nii Veerenni tänavalt kui Luite tänavalt, krundile on rajatud killustikkattega autoparkla. Veerenni tn 50 kinnistu on piiratud piirdeaiaga, kinnistu avaliku ruumi kvaliteet on madal.

#### **7.7.Kehtivad kitsendused**

Krunt paikneb AKTSIASELTS TALLINNA VESI kloorilao ohualas.

#### **8.Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused**

Planeeritava kinnistu hoonestamisel tekib Veerenni tänava ja Luite tänava nurgale tänapäeva nõuetele ja vajadustele vastav heakorrastatud krundiga ärihoone, korrastub tänava-ala kõnnitee rajamise tulemusena. loob eeldused ka planeeritava alaga piirnevate alade korrastamiseks.

Vertikaalplaneerimisega välistatakse sademevee valgumine naaberkinnistutele.