

# KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>1</b>
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	1
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ning koormusnäitajad.....	2
3.3	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	3
3.3.1	Haljastus ja heakord .....	3
3.3.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....	3
3.4	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	4
3.5	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	4
<b>4</b>	<b>TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>5</b>
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	5
4.1.1	Üldosa.....	5
4.1.2	Veevarustus .....	5
4.1.3	Tuletõrjevõrkevarustus .....	6
4.1.4	Kanalisatsioon .....	6
4.1.5	Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht .....	7
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	7
4.3	Tänavavalgustus.....	7
4.4	Sidevarustus .....	7
4.5	Soojusvarustus .....	8
4.6	Gaasivarustus .....	8
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....</b>	<b>9</b>
5.1	Kehtivad kitsendused:.....	9
5.1.1	Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid .....	9
	Muinsuskaitseala vaatesektorites kehtivad kitsendused:.....	9
5.1.2	Muud kehtivad kitsendused.....	9
5.2	Kavandatud kitsendused .....	9
5.2.1	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	9
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS .....</b>	<b>10</b>
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	10
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	10
6.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	10
6.2.2	Tuleohutusnõuded .....	12
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	12
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	12
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>13</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	13
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	14
7.3	Vastavus üldplaneeringule .....	14
7.4	Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga.....	14
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	14

7.6 Insolatsioonitingimuste muutumine.....	15
7.7 Vastavus tuleohutusnõuetele.....	15
7.8 Muudatused võrreldes eskiislahendusega.....	15
7.9 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine. ....	16

## **II JOONISED**

1 Asukoha skeem	DP-1
2 Põhijoonis	DP-2
3 Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4 Soojusvarustuse skeem	SV-1

## I SELETUSKIRI

### 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Põhja Tallinnas Pelgulinna, Ristiku tänava ja Härjapea tänava nurgal. Maa-ala suurus on ~0,21 ha.

### 2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Ruumilise arengu eesmärgid on:

- hoonestada krunt lähtudes Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus kavandatud Pelgulinna miljööväärtusliku hoonestusala tingimustest, mis annavad Pelgulinna omapärast tulenevad juhised planeerimiseks ja ehitamiseks, luues eeldused Pelgulinna säilitamiseks valdavalt väikesemahuliste elamutega hoonestatud aedaderohke Tallinna linna osana;
- järgida Pelgulinna miljööväärtuslikule alale iseloomulikku hoonestusstruktuuri ning arvestada piirkonna hoonestuslaadiga;
- maksimaalselt säilitada ajaloolises asumis elamisfunktsioon ;
- arvestada hoonestusala määramisel ehitusjoonega, mis võimaldab pärast krundi hoonestamist säilitada ajalooliselt välja kujunenud tänavaäärse hoonestuse ehitusjoone.

### 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

<b>Pos 1</b>	Härjapea tn 11//Ristiku tn 22
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2*
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	420 m <sup>2</sup> (maapealne) 615 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	11,8 m

\* ühise maa-aluse korruse peale võib ehitada 2 eraldi hooneosa.

Juurdepääs krundile on kavandatud Härjapea tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusele korrusele rajatavasse parklasse.

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

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud Põhja Tallinna linnaosa üldplaneeringu koosseisus oleva Pelgulinna miljööväertusliku piirkonna kohta määratud ehitustingimustest

(Tabel 1. Pelgulinna hoonestustingimused):

	Pelgulinna miljööväertusliku piirkonna 1.ehituspiirkond	Pelgulinna ehitusmäärus	Detailplaneering
Maksimaalne hoonestatusse %	35 %	35%	35 %
Hoone suurim ehitusalune pind	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Korruselisus	2+1	2 täiskorrust	2+1
Põhihoonete arv krundil	2	2	2 (ühel maa-alusel korrusel paiknevad 2 hooneosa)
Abihoonete arv krundil	2	2	0
Haljastuse osakaal	30%	40%	45 %
Krundi hoonestustihedus	Pole määratud	1,0	0,92
Piirdeaia kõrgus (maksimaalne)	1,5 m	1,5 m	1,5 m

Pelgulinna ehitusmääruses on määratud hoonetele ka maksimaalsed katuseharja (12,0 m) ja räästa (9,5 m) kõrgused. Põhja Tallinna üldplaneeringu koosseisus oleva Pelgulinna miljööväertusliku piirkonna ehitustingimustes neid määratud ei ole. Detailplaneeringu lahendus vastab nende näitajate osas Pelgulinna ehitusmäärusele.

Hoonete paigutamisel on aluseks võetud Pelgulinna miljööväertusliku piirkonna ehitustingimuste kaardil määratud ehitusjooned Ristiku tänaval ja Härjapea tänaval, mis vastab ka Pelgulinna ehitusmääruses kirjeldatud ehitusjoonele.

Krundipiire ei ole muudetud, seega pole muudetud ka kruntide struktuuri. Hoonestuse kavandamisel on arvestatud on piirkonna hoonestuslaadi: hooned on valdavalt viilkatusega, küll erineva, aga suhteliselt lameda katusekaldega. Piirkonna hoonetel puudub ühtne sokli, harja ja räästa kõrgus.

Ristiku ja Härjapea tänava ristmikule on viimastel aastatel ehitatud uued hooned (Ristiku tn 33a, kõrgusega 11,96 m ja Ristiku tn 24, kõrgusega 12,2 m), mis ristmiku markeerimiseks on kõrgemad olemasolevast hoonestusest. Siiski on kõrguste vahe küllalt väike tagamaks tasakaalustavat üleminekut erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Uue hoonestuse kõrgus (11,8 m)

on kavandatud analoogsena ristmiku nurkadesse juba ehitatud hoonetega, olles seejuures poole meetri võrra kõrgem naaberhoonest (Ristiku tn 20 vastavalt 11,3 m) ja madalam teisest naaberhoonest (Härjapea tn 9, vastavalt 13,6 m). Hoonete kõrgused maapinnast on mõõdistatud kohapeal.

Kavandatud hoonestustihedus on 0,92, kavandatud on 16 korterit.

### 3.3 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.3.1 Haljastus ja heakord

Olemasolevast haljastusest on kavas säilitada II väärtusklassi hinnatud harilik vaher (puu nr 1) ning III väärtusklassi hinnatud harilik vaher (nr 2) ja harilik saar (nr 13). Säilitamisele kuuluvad ka Ristiku tänava ääres kasvavad hõberemmelgad. Ülejäänud puude, mis ei jää otseselt hoonestuse alla, säilitamise vajadus ja võimalus selgitatakse ehitusprojektis. Ehitusprojektis koostatakse ka krundi haljastusplaan.

#### 3.3.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;  
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;  
k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;  
k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,7).

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsent	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	3	Sookask	0,5	61	IV	0,3	31	Teed
	2	4	Harilik toomingas	0,5	25	IV	0,3	13	Teed
	3	5	Sookask	0,5	34	IV	0,3	17	Hoonestusala
	4	6	Harilik hobukastan	2	71	II	2,5	123	Hoonestusala
	5	8	Harilik vaher	1	36	IV	0,3	24	Hoonestusala
	6	9	Harilik saar	1	24	IV	0,3	16	Hoonestusala
	7	10	Harilik ploomipuu	ei asendata		IV		-	Hoonestusala
	8	12	Harilik vaher	1	18	IV	0,3	12	Haljasala
	9	14	Sookask	ei asendata		V		-	Haljasala

**KOKKU: 236**

Planeeringus kavandatud hoonete ehitamiseks tuleb likvideerida 9 objekti. Neist 1 kuulub I väärtusklassi, 7 kuuluvad IV väärtusklassi ning 1 kuulub V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühik on 236.

Asendusistutuse arvu täpsustatakse puhul ehitusprojektis. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 (Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord) lisas 3 toodud tabeli järgi enne kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

### 3.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Ristiku tänava ja Härjapea tänava nurgal.

Autodega juurdepääs krundile on kavandatud Härjapea tänavalt.

Piirkonnas on ühistransport korraldatud bussidega.

Ristiku tänaval on planeeringualaga kohakuti Härjapea bussipeatus. Ca 450 m jalutuskäigu kaugusele jääb Sõle tänava ääres paiknev Ädala peatus, kust kesklinna sõiduks saab kasutada nii busse kui trolle. Planeeringualaga kohakuti asub ühissõidukite peatus.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014” punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimismormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Arengukava punkti 4.2.8 kohaselt tuleb elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vahevõndis vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta. Kuna vahetult planeeringualaga kohakuti paikneb ühistranspordipeatus, on elanikele tagatud väga hea ühendus teiste linnaosadega. Seetõttu on kasutatud arengukavas võimaldatud leevendust ning kavandatud üks parkimiskoht korteri kohta. Parkimiskohad on kavandatud maa-alusele parkimiskorrusele.

### 3.5 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks võetud Pelgulinna miljööväärtusliku elamupiirkonna ehitustingimused.

Lähtutud on põhimõtetest:

- Rõhutada miljööväärtusliku asumi väljakujunenud ruumilist omapära, täiustades seda kaasaegsete kuid kohaspetsiifiliste lahendustega.
- Uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust.
- Arvestatud on ristmikule juba ehitatud uute hoonetega (Ristiku tn 33a) : uus hoone on kavandatud samas arhitektuurses võtmes.

Lähtudes miljöölale seatud ehitustingimustest säilitatakse Pelgulinnale iseloomulik miljö, mis on piirkonna üks olulisemaid avalikke huvisid.

Säilitatakse Ristiku tänavale iseloomulik hõberemmelgate rida Ristiku tänava ääres.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

#### 4.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

Planeerimisel on aluseks võetud AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 23.12.2014 väljastatud tehnilised tingimused PR/1461434-1.

#### 4.1.2 Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on Ø100 mm veetorustikud Härjapea ja Ristiku tänaval. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 370 kPa.

##### Planeeritud veevarustus

Planeeritud hoonele on kavandatud 2 varianti veeühenduseks:

##### Variant 1

Planeeritud hoone veevarustuse allikaks on Ø100 mm ühisveetorustik Härjapea tänaval. Kinnistule on planeeritud Ø63 mm veetühendus ja liitumispunkt 0,1 m kinnistu piirist.

##### Variant 2

Planeeritud hoone veevarustuse allikaks on Ø100 mm ühisveetorustik Ristiku tänaval. Kinnistule on planeeritud Ø63 mm veetühendus ja liitumispunkt 1,7 m kinnistu piirist.

Täpne lahendus antakse tehnilises projektis.

Kavandatud hoone ööpäevane tarbevee vooluhulk on  $Q = 2,68$  l/s

### 4.1.3 Tuletõrjerveevarustus

Välisvõrkustutusse vajalik kogus (10 l/s kolme tunni jooksul) saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Härjapea ja Ristiku tänavate Ø100 mm ühisveetorustikel.

### 4.1.4 Kanalisatsioon

#### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne. Olemasolevad ühiskanalisatsioonivõrgu torustikud on Ø1000 mm kollektor Härjapea tänaval ja Ø500 mm ühisvoolne kanalisatsioonitorustik Ristiku tänaval.

#### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeritud hoonete reovee kanalisatsiooni eelvooluks on kavandatud Ristiku tänava Ø500 mm ühisvoolne kanalisatsioonitorustik.

Kinnistule on planeeritud Ø160 mm reovee kanalisatsiooni ühendus ühiskanalisatsioonitorustikku Ristiku tänaval (ühendus teostakse läbi olemasoleva kaevu) ja liitumispunkt ca 1,7 m kinnistu piirist.

Kavandatud hoone ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on  $Q = 2,68$  l/s.

#### Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Planeeritud hoonete katustelt tulev vesi immutatakse pinnasesse.

Kinnistule on planeeritud infiltratsiooni süsteem (immutusplokid,  $V = 4$  m<sup>3</sup>).

Infiltratsiooni süsteemi suurus ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

#### 4.1.5 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht. (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus	
PE plasttoru Ø 63 mm PN10(variant 1)	5 m
PE plasttoru Ø 63 mm PN10(variant 2)	13 m
Reovee kanalisatsioon	
PVC või PE plasttoru Ø 160 mm SN8	9 m

#### 4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 05.01.2015 välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 226188.

Planeeritud korterelamu, arvutusliku võimsusega 100 kW (3x160A) 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud olemasolevast jaotuskilbist 38199JK.

Kui kaablit ei ole võimalik tehnilistel põhjustel jaotuskilpi paigaldada, siis asendatakse olemasolev jaotuskilp suurema vastu. Jaotuskilbi 38199JK asendamise vajadus täpsustatakse ehitusprojektis.

Objekti ühendamiseks Elektrilevi OÜ võrku paigaldatakse liitumiskilp krundi piirile.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud objekti liitumiskilbi asukoht täpsustatakse ehitusprojektis (arvestades objekti arhitektuuriga).

#### 4.3 Tänavavalgustus

Ristiku ja Härjapea tänaval on ette nähtud säilitata olemasolev tänavavalgustus.

Käesolev lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis. Kui osutub vajalikuks muuta olemasoleva tänavavalgustuse asukohta või toidet, tuleb taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

#### 4.4 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Eesti Telekom (praegu Telia Eesti AS) 17.12.2014 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23595620.

Detailplaneeringus on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus hoonele sidekaevust nr 2184 (variant 1) või sidekaevust nr 2282 (variant 2).

Planeeritud sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

## 4.5 Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Tallinna Küte 06.01.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-14/63.

Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määruse nr 19 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” järgi jääb planeeringuala kaugküttepiirkonda.

Käesoleval ajal Tallinnas, Härjapea tn 11/ Ristiku tn 22 kinnistu vahetus läheduses ASile Tallinna Küte kuuluv kaugküttevõrk puudub. Lõplik otsus kaugkütte kasutamise otstarbekuse kohta tehakse eelprojekti staadiumis.

Soojusveevarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud Artes Terrae OÜ tööga nr 37DP09 „Pressi tn 5/7 kinnistu ja lähiala detailplaneering“, milles on planeeritud ühenduspunkt Sõle tänaval raudbetoonist kanalis paikneva DN400 soojustorustikuga kambrite DTK0-8-5 ja DTK0-8-6 vahele.

Korterelamuteni (Härjapea tn 11/ Ristiku tn 22 kinnistu) on planeeritud maa-alune eelisoleeritud II isolatsiooni klassiga terastorudest soojustorustik mööda Härjapea ja Ristiku tänavat. Planeeritud kinnistu soojuskoormus on ca 0,08 MW.

Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

## 4.6 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaseltsi Eesti Gaas 15.12.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 2-6/221.

Härjapea tn 11/Ristiku tn 22 kinnistu soojus- ja soojaveevarustuseks ning tehnoloogilisteks vajadusteks (kõögiseadmed) on kavandatud kaks varianti maagaasivõrguga liitumiseks:

- a) Härjapea tänaval paiknevalt Ø200 mm A-kategooria gaasitorustikult (Variant 1)
- b) Ristiku tänaval (majade Ristiku tn 33 ja Ristiku tn 33a vahelisel lõigul) paiknevalt Ø180 mm A-kategooria gaasitorustikult (Variant 2)

Korterelamule on planeeritud maa-alune gaasitorustik ja liitumispunkt.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõt ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused:

#### 5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid

Härjapea tn 11// Ristiku tn 22 kinnistu asub Vabariigi Valitsuse 20. 05 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud "Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse" kohases Tallinna vanalinna muinsuskaitseala:

- Tiskre klindil asuvalt vaateplatoolt kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi põhjanõlvale suunatud vaatesektoris.
- Vaatekoridoris Kolde puiestee sihil Stroomi rannast Sõle tänavani olemasolevate ehitusjoonte vahemikus ja selle koridori pikendusel vanalinnani.

#### Muinsuskaitseala vaatesektorites kehtivad kitsendused:

Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis, sh kaitsevööndi vaatesektorites või vaatekoridorides keelatud püstitada ehitisi, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala siluetti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale.

#### 5.1.2 Muud kehtivad kitsendused

Planeeritud alal, Ristiku tänava maa-alal, sõidutee ja kõnnitee vahelisel alal paiknevad geodeetilised märgid :

- Kohaliku võrgu II järgu polügonomeetriapunkt nr 317
- Kohaliku võrgu II järgu polügonomeetriapunkt nr 1085

Geodeetilised märgid tuleb taastada, säilitada või vajadusel ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika teenistusega.

## 5.2 Kavandatud kitsendused

### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanek seada servituut elektri jaotuskilbi paigaldamiseks hoolduseks ning kasutamiseks.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda Pelgulinna miljööalale määratud ehitustingimustest:

- välisviimistluse tonaalsus peab keskkonda sobima, kasutada lähiümbrusse sobivaid materjale: puit, klaas, betoon jms, katusematerjaliks tume valtsplekk;
- katusekalded projekteerida vahemikus: 10...30°;
- tagada kujunduslike võtetega, et tänavalt vaadatuna oleks selgelt eristatavad kaks eraldi hoonet, nt kujundada kõrgemate hooneosade vaheline sokliosa piirdeaiana; seejuures peab sokliosa olema madalam, kui piirdeaed.
- Kui soovitakse kahe hooneosa vahelist parklapealset osa terrassina kasutusele võtta, tuleb tänaväärsele osale rajada konteinerhaljastus, mis varjaks inimeste ohutuse tagamiseks vajalikku terrassipiiret. Ristiku tänava poolse terrassipiirde võib rajada ca 2 m kaugusele krundi välispiirdest.
- sarnaselt naaberhoonetega projekteerida hoonete peasissekäigud Ristiku tänava poole;
- põhijoonisel esitatud illustratiivsest lahendusest erineva hoonestuse projekteerimisel tuleb Ristiku tn 20 poolse hoone otsasein projekteerida 3-4 m ulatuses analoogse laiusega Ristiku tn 20 hoone laiusega;
- ehitusprojektis lahendada hooviala kujundus, mis peab olema hoone arhitektuuriga võrdväärselt kvaliteetne. Vältida plastmassist mänguväljakuelemente;
- ehitusprojekti koosseisus peab olema piirdeaia lahendus. Tänavapoolse piirde maksimaalseks kõrguseks võib olla 1,5m. piirdeaed võib olla kivi-, puit või metallpostidel puit- või metallelementidest. Kruntidevahelised piirded võivad olla võrkpiirded.

### 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

#### 6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

**Nõuded uue haljastuse rajamiseks ja olemasoleva hooldamiseks:**

- asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta. Avalikule alale rajatav haljastus peab vastama vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele;
- säilitatavatel puudel nr 1 ja nr 2 (harilikud vahtrad) teha hoolduslõikus, võrast eemaldada kuivanud oksad ja oksatüükad. Hoolduslõikuse tegemisel võimaluste piires arvestada ka naaberhoones, Härjapea tn 9, paremate valgustingimuste loomisega;
- Ehitusprojektis käsitleda Härjapea tänava ääres kasvava hariliku vahtra (nr1) juurestiku, tüve ja võra ehitusaegseid kaitsemeetmeid ning esitada sissesõiduala kohtlõiked;
- Puu nr 1 kasvutingimuste säilitamiseks rajada sissepääsutee alla kandev kasvualus;
- Puu juurte ja elujõu säilitamiseks teha kaevetööd juurestiku alal käsitsi;
- Ehitustööde tegemisel säilitatavate puude lähedal tuleb rakendada kaitsemeetmeid puutüvede kaitseks;
- Ehitusmehhanismidega ei tohi kahjustada puude võrasid. Kui selgub, et vajalik on töid teostada ka võrade ulatuses, siis eelnevalt kaaluda ettejäätavate okste eemaldamist. Ehituse käigus ei tohi

oksi mehhanismidega rebida. Puude okste eemaldamiseks kaasata arborist. Säilima peab liigiomane võra kuju;

- Puu nr 14 tuleb eemaldada. Puu asendamine on soovitatav teha samal ajal, kui hääbunud höheremmelgate asemele rajatakse Ristiku tänava äärde uus puuderida, sel juhul kujuneb tänava äärde taas ühtlane puuderida.

### **Liiklusmüra hinnangust tulenevad nõuded**

- Kuna prognoositud liiklusmüra tase ületab keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohase normtaseme, tuleb eluruumides sotsiaalministri 4.03. 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kohaste müratasemete saavutamiseks kasutada müraleevendavaid meetmeid vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid, sh:
- kortermaja teepoolsele küljele müratundlike ruumide (elu- ja magamistuba) rajamisel on soovituslik rakendada välispiirde ühisisolatsiooni nõuet  $R_{tr,s,w} + C_{tr}$  45dB. Sama nõuet on soovitatav järgida ka hoonete kagu- ja loodeküljele müratundlike ruumide paigutamisel;
- eluruumide hoovipoolsel küljel on soovitatav ette näha välispiirde ühisisolatsiooni nõue  $R_{tr,s,w} + C_{tr}$  minimaalselt 40dB;
- kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, tuleb akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks võtta välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- piirdeaia projekteerimisel arvestada selle võimalikult positiivse mõjuga õuealal mürataseme vähendamiseks.

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

- radoonitase krundil on normaalsel tasemel, mille puhul on tarvilik rakendada kergemaid meetmeid radooni hoonesse sattumise vältimiseks. Lisaks Eesti standardis EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nimetatud meetmetele on viimasel ajal enamlevinud otsene meetod radoonitõrjeks radoonikile kasutamine.

### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida naaberkinnistutele täiendavat sademevett;
- haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada pinnasesse;
- kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse;
- nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektiis.

### **Nõuded jäätmekäitluse korraldamiseks:**

- prügikonteinerid paigaldada soovitavalt värvate lähedusse vastavale kõvakattega alusele (kujunduslikult sobivalt ja varjatult);
- jäätmekäitluse korraldamisel juhendada Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

### **Muud nõuded:**

- ehitusprojektile lisada ASi Tallinna Küte tehnilised tingimused;
- korterelamu ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga ja Põhja Tallinna Valitsusega
- panduste ja parkimiskorruse projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid

### 6.2.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-2 tuleohutusklassile vastavaks;
- päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

### 6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;
- planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

#### **Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed:**

- kavandatud piirdeaed võimaldab inimestel end krundil turvaliselt tunda;
- hoonesisese parkla planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- vandalismiaktide ja sissemurdmise riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukse ja aknad;
- kavandada hoonesse sissepääsudele valgustus.

### 6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

#### **Nõuded projekteerimiseks:**

##### **Sidevarustus:**

- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida võrgu valdajalt täiendavad tehnilised tingimused;
- tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse võrgu valdaja sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

##### **Elektrivarustus:**

- kooskõlastatud ja kinnitatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus projekteerimisülesande saamiseks või edasiseks projekteerimiseks;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.

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

- vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste koostamiseks uued tehnilised tingimused;

- hoonete vee- ja kanalisatsiooniprojektide koostamiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused;
- planeeritud ala sademevesi immutada maksimaalselt haljaspindadel.

#### **Soojusvarustus:**

- üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda võrgu valdajalt konkreetsed tehnilised tingimused;
- kooskõlastada ühenduspunkt torustiku omanikuga,
- eelprojekti koostamisel selgitada koostöös võrgu valdajaga, kas on otstarbekas projekteerida hoonetesse kaugkütet.

#### **Gaasivarustus:**

- gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab võrgu valdaja kehtestatud detailplaneeringu, tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel
- ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajaga.

#### **Tänavavalgustus:**

- tööprojekt kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga

#### **Nõuded ehitamiseks:**

##### **Sidevarustus:**

- tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- töid võib teostada ainult võrgu valdaja volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tööde teostamine võrgu valdaja sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaablijärelevalve allüksusega.

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

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

- Krunt on kavandatud hoonestada lähtudes Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus kavandatud Pelgulinna miljööväärtusliku hoonestusala tingimustest, mis annavad Pelgulinna omapärast tulenevad juhised planeerimiseks ja ehitamiseks, luues eeldused Pelgulinna säilitamiseks valdavalt väikesemahuliste elamutega hoonestatud aedaderohke Tallinna linna osana.
- Hoonestusalade määramisel on järgitud Pelgulinna miljööväärtuslikule alale iseloomulikku hoonestusstruktuuri ning arvestatud piirkonna hoonestuslaadiga.
- Kavandatud on elamud
- Hoonestusala määramisel on arvestatud ehitusjoonega, mis võimaldab pärast krundi hoonestamist säilitada ajalooliselt välja kujunenud tänavaäärse hoonestuse ehitusjoone.

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

Pärast planeeringus kavandatud hoonete ehitamist on kvartali hoonestus terviklik. Kuna uued hooned on ehitatud ka Härjapea tn 20//Ristiku tn 24, Ristiku tn 3a //Härjapea tn 13; Ristiku tn 33, saab uue ilme kogu Härjapea tänava-Ristiku tänava ristmiku piirkond.

## 7.3 Vastavus üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohaselt on antud ala juhtotstarve miljööväärtuslik korruselamute ala, mis on terviklikult säilinud miljööga piirkond ja kus uute hoonete ehitus peab järgima piirkonnale omast hoonestusstruktuuri. Detailplaneeringu lahendus vastab Tallinna üldplaneeringule.

## 7.4 Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga

Planeeritav ala asub Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu” kohaselt Pelgulinna miljööväärtuslikul hoonestusalal ja korterelamute juhtotstarbega alal, kus võivad paikneda kahe või enama korrusega korruselamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused.

Detailplaneeringu lahendus vastab koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule.

## 7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. Hoonetevaheline soklikorrus kavandada Ristiku tänava poolt olulise tagasiastega, et hooned mõjuksid eraldiseisvatena;

*Selleks, et hooned mõjuksid tänavalt vaadates eraldiseisvatena, on kõrgemate hooneosade vahele jääv soklikorruse osa kujundatud samas võtmes piirdeaiaga. Nii jääb tänava poolt vaadates mulje kahest täiesti eraldi seisvast hoonest. Kui hoonetevahelist sokliosa nihutada osaliselt, ei ole võimalik maa-alusel korrusel parkimist korraldada.*

2. Esitada pädeva ettevõtte koostatud autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge müratasemega piirkonda. Lisaks esitada müraleevendusmeetmed, millest korterelamute projekteerimisel juhinduda;

*Esitatud. Hinnang on lisas 5.2, nõuded ehitusprojekti koostamiseks seletuskirja punktis 6.2.1.*

3. Koostada radooniuring pinnase tegeliku radoonitaseme selgitamiseks, kuna Osäühingu Eesti Geoloogiakeskus radoonikaardi kohaselt võib planeeringualal esineda kõrgeid radoonisisaldusi. Vajadusel näha ette radoonihutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine korterelamute ehitusprojektide koostamisel;

*Koostatud. Uuring on lisas 5.1, nõuded ehitusprojekti koostamiseks seletuskirja punktis 6.2.1.*

4. Sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, paigaldada ühtlustusmahutid, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes);

*Sademevee käitlemist on käsitletud seletuskirja punktides 4.1.4 ja 6.2.1. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks punktis 6.2.4.*

## **7.6 Insolatsioonitingimuste muutumine**

Kavandatud hoonestuse mõju naaberhoonete eluruumide insolatsiooni kestusele hindas OÜ Fassaadiprojekt ekspert Peep Soopere. Eksperti hinnangul on planeeringulahendusest ainsana mõjutatud Härjapea 9 elamu. Insolatsiooni kestus väheneb ühes kahetoaline korteris esimesel korrusel, kus praegusest insolatsioonikestusest säilib 90%, ajaliselt 6 tundi 48 minutit, mis on piisav lähtudes Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

## **7.7 Vastavus tuleohutusnõuetele**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Hooned on kavandatud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele. Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

## **7.8 Muudatused võrreldes eskiislahendusega**

Võrreldes eskiislahendusega on muutunud krundile juurdepääsu asukoht ja hoonestusala kuju.

Eskiislahenduses oli juurdepääs kavandatud Ristiku tänavalt. Planeeringus on juurdepääs ette nähtud Härjapea tänavalt.

- Härjapea tänav on oluliselt väiksema liikluskoormusega kui Ristiku tänav, hoovi keeravad autod ei põhjusta seisakuid liikluses.
- Juurdepääsuks Ristiku tänavalt oleks olnud vaja mööda manööverdada Ristiku tänava ääres kasvavast suurest hõberemmelgast.
- Härjapea tänava poolt on võimalik tagada pandusele normikohane kalle.

Eskiislahenduses oli hoonestusala määratud liiga kitsas, mis ei võimaldanud hoone maa-alusele korrusele EVS 843:2003 nõuetel vastavaid parkimiskohti paigutada. Tulenevalt sellest vaadati üle arhitektuurne lahendus ja sellega seoses muutus hoonestusala kuju. Kavandatud ehitusõigus vastab endiselt Pelgulinna miljöövärtusliku ala ehitustingimustele, jättes samas hoonet projekteerivale arhitektile loomingu ruumi.

## 7.9 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahenduse arutelul tegi naaberkinnistu esindaja ettepaneku likvideerida mõned krundipiiri ääres kasvavad puud.

*Vahetult krundi piiril kasvav vaher on hinnatud II väärtusklassi ning on ette nähtud säilitada. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek kujundada puu võra nii, et ta vähem varjaks valgust Härjapea tn 9 eluruumides (seletuskirja punkt 6.2.1)*

Linnaosa arhitekt tegi ettepaneku, et hooviala kujundus tuleb lahendada hoone arhitektuuriga võrdväärselt kvaliteetsena. Vältida plastmassist mänguväljakuelemente. Nõue on lisatud üldiste arhitektuurinõuete juurde seletuskirja punktis 6.1.

Konsultant

Ülle Kadak