

SISUKORD

I	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
II	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDE JA UURINGUTE LOETELU	4
	1. EESTI VABARIIGI STANDARDID JA NORMID	4
	2. EESTI VABARIIGI SEADUSED	4
	3. TALLINNA LINNAVALITSUSE JA VOLIKOGU OTSUSED JA MÄÄRUSED	4
	4. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISTE TINGIMUSTE LOETELU (vt dp lisad osa IV)....	5
	5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUTE LOETELU (vt dp lisa osa IV)	5
III	SELETUSKIRI	6
	1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	6
	2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISTE EESMÄRKIDE KIRJELDUS. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	6
	3. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	7
	3.1. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS	7
	3.2. HOONESTUSALAD JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	7
	3.3. EHTUSÕIGUS, HOONETE PLANEERITUD KASUTUSOTSTARBED JA KOORMUSNÄITAJAD.....	7
	3.4. PLANEERITUD KESKKOND, HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	9
	3.4.1. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED, SADEMEVEE KOGUMINE	9
	3.4.2. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	9
	3.4.2.1. SÄILIV JA PLANEERITUD HALJASTUS.....	9
	3.4.2.2. HALJASTUSE ASENDUSISTUTUS.....	10
	3.4.3. PLANEERITUD ALA HEAKORRASTUS.....	11
	3.4.4. PLANEERITUD ALA KESKKONNAKAITSE.....	11
	3.5. TÄNAVAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
	3.6. TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED.....	13
	3.7. PLANEERITUD MAA -ALA TÄIENDAVAD MEETMED JA PÕHIMÕTTED	13
	3.7.1. LOODUSKAITSEOBJEKTIID, KULTUURIMÄLESTISED.....	13
	3.7.2. INSOLATSIOON.....	13
	3.7.3. MÜRA	13
	3.7.4. RADOON.....	14
	3.8. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	15
	3.9.1. KEHTIVAD PIIRANGUD JA KITSENDUSED.....	16
	3.9.2. PLANEERITUD KITSENDUSED.....	16
	4. KAVANDATU VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE.....	1/3 22

Projekteerija:
Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:
Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:
"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

4.1 KAVANDATU VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE.....	22
4.2 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA ARENGUVÕIMALUSTELE.....	22
4.3 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	23
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATAVAD NÕUDED	24
5.1 PLANEERINGUS ESITATUD NÕUDED.....	24
5.1.1 ÜLDISED NÕUDED EHITUS- JA LAMMUTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	24
5.1.2 KRUNDI POS 1 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	25
5.1.3 KRUNDI POS 2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	25
5.2 VÕRGUVALDAJATE NÕUDED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTEERIMISEKS..	26
6. KAVANDATU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE JA SEISUKOHTADELE...	27
6.1 ÜLDINE VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE	27
6.2 VASTAVUS TALLINNA LINNAVALITSUSE 04.09.2013 KORRALDUSELE NR 1196-k	27
6.3 KAVANDATU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE.....	28

IV JOONISED

GP-1 ASUKOHASKEEM	M 1:2000
GP-2 PÕHIJONIS	M 1:500
GP-3 TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN	M 1:500
GP-4 KAALUTUD PLANEERINGULAHENDUS	M 1:500

I DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Riigikogu 28.01.2015 vastuvõetud seadus
„Planeerimisseadus”
redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.12.2015
2. Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrus nr 21
„Tallinna linna ehitusmäärus”
3. Tallinna Linnavalitsuse 04.09.2013 korraldus nr 1196-k Pärnu mnt 127b
kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine
4. Detailplaneeringu algatamise ettepanek 18.04.2013 DP nr. 038050

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”

II DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDE JA UURINGUTE LOETELU

1. EESTI VABARIIGI STANDARDID JA NORMID

- 1.1 Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”
- 1.2 Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded”
- 1.3 Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”
- 1.4 Eesti standard EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”
- 1.5 Eesti standard EVS 809-1:202 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine, ja arhitektuur osa I. Linnaplaneerimine”
- 1.6 Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”
- 1.7 Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- 1.8 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”

2. EESTI VABARIIGI SEADUSED

- 2.1 Asjaõiguseseadus

3. TALLINNA LINNAVALITSUSE JA VOLIKOGU OTSUSED JA MÄÄRUSED

- 3.1 Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr. 17 „Puu raie- ja hooldusloikusloa andmise tingimused ja kord”
- 3.2 Tallinna Linnavolikogu 03.05.2006 määrus nr. 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”
- 3.3 Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrus nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord”
- 3.4 Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsus nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014”
- 3.5 Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr. 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”
- 3.6 Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määruse nr 19 lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”
- 3.7 Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna linna üldplaneering”
- 3.8 Tallinna Linnavolikogu 03.03.2005 määrus nr 17 „Haljastuse arengukava”
- 3.9 Tallinn Linnavolikogu 16.06.2011 otsusega nr 107 vastuvõetud „Tallinna Keskkonnastrateegia aastani 2030”

4/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

“Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering”
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

4 VÕRGUVALDAJATE TEHNILISTE TINGIMUSTE LOETELU (vt dp lisad osa IV)

- 4.1 Aktsiaselts KH Energia-Konsult
- 4.2 AKTSIASELTS TALLINNA VESI
- 4.3 Telia Eesti AS (endine Elion Ettevõtted Aktsiaselts)
- 4.4 Aktsiaselts KH Energia - Konsult
- 4.5 AS Tallinna Küte
- 4.6 aktsiaselts Eesti Gaas

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUTE LOETELU (vt dp lisa osa IV)

- 5.1 „Tallinna linn, Keslinna linnaosa, Pärnu mnt 127b ja lähiala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude ja kinnistupiiridega”
OSAÜHING DALAGOR, töö G-011-14, 13.06.2014
- 5.2 „Pärnu mnt. 127b kinnistu haljastuslik hinnang” (vt dp lisad osa IV)
KIRROYALE OÜ (endine. Grün-E World OÜ) juuni 2013 ja veebr 2015
maastikuarhitekt Rein Sermat
- 5.3 „Pärnu mnt 127b kinnistu detailplaneering, Tallinn.
Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine”
Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal, töö nr 145034-1, 06.03.2015
- 5.4 „Tallinn Pärnu mnt 127b maa-ala
Tallinn Pärnu mnt 127b hüdrogeoloogiline eksperthinnang”
Osaühing Rei Geotehnika, töö nr 3611-15, märts 2015
- 5.5 „Insolatsiooni kestuse analüüs” joon. GPL-3-1 ... GPL-3-4
Pärnu mnt 127b kinnistu detailplaneering
Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo

III SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud 0,37ha suurune maa-ala paikneb Tallinna Keskklinnas, Kitseküla asumis, Pärnu mnt, Juurdeveo tn, Türi tn ja Saku tänavaga piirnevas kvartalis. Planeeritud maa-ala paikneb kvartali keskosas.

2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISTE EESMÄRKIDE KIRJELDUS. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- tagada majanduslikult tasakaalus ja jätkusuutlik kinnistu areng
- võtta eraomanduses kinnistu tervikuna kasutusele hoonestatavana;
- tõsta hoonestustihedus keskklinnale sobilikuks
- planeerida hoonestamata kinnistuosale keskklinnale ja kvartalile sobilikus suuruses hoone;
 - olemasoleva hoone laiendamine või asendamine naaberhoonetega analoogses suuruses;
 - tagada tasakaalustatud kõrguslik üleminek naaberlaval paiknevate ja planeeritud hoonete vahel
 - hoonestamisega tagada piirkonnas sotsiaalsete kontaktide ja turvalisuse kasv ööpäevaringselt,
 - kasutada olemasolevat infrastruktuuri tõhusamalt ja jätkusuutlikumalt;
 - säilitada väärtuslik kõrghaljastus koos ala üldise heakorrastuse planeerimisega
 - mitte suurendada parkimiskoormust avalikul tänavaalal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pärnu mnt 127b kinnistu jagamine kaheks krundiks ja kruntidele ehitusõiguse ning oluliste arhitektuursete nõuete määramine olemasoleva kahe maapealse korrusega büroohoone rekonstrueerimiseks kolmekorruseliseks või olemasoleva hoone asemele ühe maa-aluse ja kolme maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks ning hoonestamata krundile ühe maa-aluse ja kuni viie maapealse korrusega kolme- ja enam korteriga elamu ehitamiseks.

Lisaks on määratud detailplaneeringus üldised põhimõtted juurdepääsu ja parkimise lahendamiseks, servituudi vajadusega alade määramiseks ning avaliku ruumina kasutatava juurdesõidutee maa-ala korrastamiseks, tehnovõrkude rajamiseks ning üldise heakorra tagamiseks.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Maa-alale on planeeritud olemasoleva 3101m² suuruse krundi Pärnu mnt 127b jagamise teel üks 1432m² suurune (pos. 2) ja üks 1669m² suurune krunt (pos. 1).

Planeeritud alal osaliselt paikneva Kiisa tn//Pärnu mnt T7 kinnistu, millel paikneb juurdesõidutee, piire ei muudeta.

3.2 HOONESTUSALAD JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Krundi pos 1 hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasoleva hoone, sissesõidutee ja parkimisplatsi asukohast, krundi läbivate olemasolevate maa-aluste kommunikatsioonide ja osaliselt kõrghaljastuse paiknemisest. Krundi pos 1 hoonestusala võimaldab olemasolevale hoonele korruse pealeehitust ja väikesemahulist laiendust või uue 3-korruselise hoone rajamist, säilitades krundi Pärnu maantee poolses osas parkimisplatsi ja tagades juurdesõidutee planeeritud krundile pos. 2.

Krundi pos 2 hoonestusala planeerimisel on lähtutud väärtusliku (II ja III väärtusklass) kõrghaljastuse paiknemisest, parkimiskohtade paigutamisest hoone mahtu ja hoonestusala perimeetril teenindamiseks vajaminevast territooriumist. Krundi pos 2 hoonestusala võimaldab hoonega kaasnevate sõidukite parkimiskohad ette näha osaliselt hoone mahtu ja osaliselt avatud parklasse.

Krundi pos 1 ja 2 piiril on hoonestusalade omavaheliseks kauguseks 8,0m laiune nõuetele vastav tuleohutuskuj, mis jaotub mõlemale krundile. Mõlema krundi hoonestusalade planeerimisel on arvestatud vajadusega tagada kruntide pinnast vähemalt 40% haljastusele. Tulenevalt piirkonnas väljakujunenud linnaehituslikust printsiibist, et olemasolevate hoonete tänava ja hoovipoolsed fassaadid paiknevad paralleelselt tänavaga ja külgfassaadid risti, on maapealse hoonestusala piirid planeeritud paralleelselt või risti Pärnu mnt-ga. Planeeritud ala lõunapiiril on maapealse suletud hoonestusmahu piir kujundatud astemeliselt, olles risti Pärnu mnt.-ga ja võimaldades astmete välisküljele projekteerida avatud rõdusid. Maa-aluse hoonestusala piir on planeeritud laiem maapealsest hoonestusalast tagamaks nõutud gabariidid maa-alusele parklale. Maa-aluse hoonestusala piirid paiknevad paralleelselt krundipiiridega.

Kruntide pos 1 ja 2 hoonete kõrguse planeerimisel on lähtutud sujuvast kõrguslikust üleminekust Pärnu mnt 129 krundile varem planeeritud kuni 8-korruseliselt hoonelt olemasolevale 2-korruselisele hoonestusele Kiisa tn 6 kinnistul. Kõrguse planeerimisel on arvestatud Pärnu mnt ääres paiknevate olemasolevate korterelamute katuseharja kõrgusega. Krundile pos 1 on planeeritud kuni 3 maapealse korrusega ja pos 2 kuni 5 maapealse korrusega hoone.

3.3 EHTUSÕIGUS, HOONETE PLANEERITUD KASUTUSOTSTARBED JA KOORMUSNÄITAJAD

Planeeringu koostamisel on lähtutud lähinaabruses paiknevate hoonete elamufunktsioonist ja naaberkruntide kohta kehtestatud detailplaneeringutes määratud ehitusõigusest, mis näeb ette valdavalt korterelamute ehitamise.

Krundile pos 1 on, tulenevalt olemasolevast büroohoonest, säilitatud ärimaa sihtotstarve

100% ärimaa

Ehitusalune pind maapealne 400m²

7/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

maa-alune 400m²
Lubatud suurim hoonete arv 1
Kuni 3 maapealse korrusega hoone
Lubatud suurim hoonete kõrgus 12,0m maapinnast (abs kõrgus 37,80m)
hoonestustihedusega 0,65

Krundile pos 2 on planeeritud elamufunktsiooniga hoone, tagamaks ala multifunktsionaalsust ja ööpäevaringset kasutust

100% elamumaa
Ehitusalune pind maapealne 400m²
maa-alune 440m²

Korterite arv 16tk
Lubatud suurim hoonete arv 1
Kuni 5 maapealse korrusega hoone
Lubatud suurim hoonete kõrgus 16,5m maapinnast (abs kõrgus 42,10m)
hoonestustihedusega 1,40.

Planeeritud maa-alal osaliselt paikneva Kiisa tn//Pärnu mnt T7 kinnistu, millel paikneb juurdesõidutee, transpordimaa sihtotstarvet ega piire ei muudeta.

3.4 PLANEERITUD KESKKOND, HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

3.4.1 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED, SADEMEVEE KOGUMINE

Maapinna reljeefi ei ole ette nähtud muuta. Maapinna planeerimisel arvestada kalletega hoonetest eemale, vältides sademevee kogunemist ja imbumist vahetult sokli servas. Vertikaalplaneeringu koostamise põhimõtteks on naaberkruntide haljastatud maapinna ja säilivate katendite kõrgustega arvestamine ja säiliva kõrghaljastuse ümbruses loodusliku maapinna kõrguse säilitamisega.

Sademevee immutamisel arvestada ainult planeeritud kruntide haljasaladega ja planeeritud hoonete katusehaljastusega.

Planeeritud alal osaliselt paikneva Kiisa tn//Pärnu mnt T7 kinnistu, millel paikneb juurdesõidutee, vertikaalplaneeringut ei muudeta.

3.4.2 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

3.4.2.1 SÄILIV JA PLANEERITUD HALJASTUS

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisel on lähtunud haljastuslikus inventeeringus (vt dp lisad osa IV) määratud puude väärtusklassidest, puudegrupi terviklikkusest, visuaalsest väärtusest ning puude ja planeeritud hoonestusalade vahekaugustest. Säilitamisele kuuluvad kruntide äärealadel kasvavad suuremad III väärtusklassiga puudegrupid ja kõik II väärtusklassi puud (puu nr 19 ja 20 ning seedermand – puu nr 17). Krundil pos 1 kasvavad olemasoleva hoone lõunapoolsest fassaadist 1,9m ja 3,1m kaugusel III väärtusklassi harilikud vahtrad (puu nr 15 ja 16). Olemasoleva hoone säilimisel või olemasolevale hoonele kolmanda korruse pealeehitamisel võimalusel hoonele lähemal kui 5,0m kasvavad puud säilitada. Puude ohtlikuks muutumisel tuleb puud langetada. Krundile pos 1 uue hoone ehitamisel tuleb hoonestusalale lähemal kui 5,0m paiknevad puud langetada. Krundi pos. 2 hoonestusalale lähemal kui 5,0m paiknevad hooned on ettenähtud langetada.

Langetatava haljastuse kompenseerimiseks on koostatud asendusistutuse arvutus (vt dp sel. p. 3.4.2.2).

Kruntide pos 1 ja 2 hoonetest ja sillutistest vaba pind on ettenähtud vähemalt 40% ulatuses madal- ja kõrghaljastusele. Haljastusprotsendi hulka ei ole arvestatud katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Tabel 1 Maaga seotud haljastatava pinna hulk

pos	Krundi suurus m ²	Haljastatud pind m ²	Haljastatud pind %
1	1669m ²	885m ²	53%
2	1432m ²	755m ²	52%

Planeeritud maa-alal osaliselt paiknevale Kiisa tn//Pärnu mnt T7 kinnistule kergliiklustee planeerimine ei muuda oluliselt selle haljastatavat pinda.

Kesk- ja kõrghaljastuse istutamiseks on kavandatud kohad kruntide pos 1 ja 2 piiridele, eraldamaks planeeritud krunte naaberkruntidest ja tagamaks langetatava kõrghaljastuse asendusistutuse võimalust. Krundi pos 1 ja Kiisa tn 6 paikneva lastepäevakodu krundipiirile on planeeritud uue haljastuse istutuskohad, eraldamaks krundil paiknevaid parkimiskohti lasteaia territooriumist.

Kruntide pos 1 ja 2 ning avalikult kasutatava tänavaala haljastus tuleb rajada terviklahendusena, arvestades olemasoleva kõrghaljastuse- ja lastemänguväljaku vajadusega. Kõikidele krundipiiridele on planeeritud piirdeaiad, sissepääsuvärvatega krundipiiridele, avanemisega krundi suunas. Planeeritud elamumaa krundile pos 2 on ettenähtud lastemänguväljaku asukoht, krundi keskosasse.

Vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale tuleb planeeritud ala hoonestuses tekkivad jäätmed koguda kokku sorteeritult. Mõlema krundi piirile on 9/31

Projekteerija:
Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:
Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:
"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

planeeritud hästi juurdepääsetavad asukohad sorteeritud jäätmete mahutitele. Hoone projekti koostamisel võib ette näha jäätmemahutite asukohad hoone mahus, tagades neile juurdepääsu vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.

Jäätmekonteinerite asukohale hoone mahus tuleb saada nõusolek eelprojekti koostamise mahus Tallinna Keskkonnaametilt, Tallinna Kesklinna Valitsuselt ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vastava spetsialisti poolt.

3.4.2.2 HALJASTUSE ASENDUSISTUTUS

Planeeritud krundil pos 1 langetatakse kolm III väärtusklassi harilikku vahtrat (puud nr 5, 15 ja 16).

Planeeritud krundil pos 2 on ettenähtud langetatavatena IV väärtusklassi viljapuud (puude grupp nr 3g), 1 III väärtusklassi sookask (puu nr 14) ja 1 III väärtusklassi harilik vaher (puu nr 13). Viljapuudele asendusistutust ei teostata.

Tänavamaal on ettenähtud langetada osaliselt IV väärtusklassi puuderühm, mille rinnasdiameeter on kuni 4cm.

Asendusistutuse arvutus on tehtud langetatavatele III väärtusklassi puudele. Viljapuudele ja 4cm rinnasdiameetriga puuderühmale ei ole teostatud asendusistutuse arvutust.

Langetatav kõrghaljastus (puud) tuleb kompenseerida asendusistutusega, milleks on ette nähtud kohad ka planeeritud maa-ala piirialadel (vt joon GP-2).

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D \times [(k1+k2+k3)/3] = \text{istutatavate ühikute arv}$$

kus D – likvideeritavate puude rinnasdiameetrite summa;

k1 – likvideeritava puu liigi koefitsient;

k2 – likvideeritava puu seisukorra ja esteetilisuse koefitsient;

k3 – likvideeritava puu kasvukoha koefitsient.

Tabel 2 Planeeritud maa-ala asendusistutuse arvutus

Puu nr.	Puu liik	Puu väärtuskl	D (cm)	k1	k2	k3	asendusühikud $D \times \frac{(k1+k2+k3)}{3}$	Langetamise põhjus
5Va	Harilik vaher	III	25+28+32	1,0	1,0	0,7	76,5	sillut. ala ja tehnoõrgu läheduses
14KsS	Sookask	III	28+23	0,5	1,0	0,7	37,4	hoonestusala
13Va	Harilik vaher	III	38	1,0	1,0	0,7	34,2	hoonestusala läheduses
15Va	Harilik vaher	III	44+51	1,0	1,0	0,7	85,5	ol oleva hoone lähedus
16Va	Harilik vaher	III	40	1,0	1,0	0,7	36,0	ol oleva hoone lähedus
5G	Hobukastan Douglase viirpuu	IV	3 4	-	-	-	-	plan. kergliiklustee
Kokku : 270 ühikut								

Märkus: Puu väärtusklass, liik ja mõõdud vt Detailplaneeringu lisad osa IV

Asendusistutuse arvutusega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ning tuleb täpsustada raieloa menetlemisel peale ehitusloa väljastamist.

Asendusistutusele näeb vajadusel ette asukohad linnaosa valitsus ja Tallinna Keskkonnaamet.

10/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

3.4.3 PLANEERITUD ALA HEAKORRASTUS

Sõidukite ja jalakäijate liiklus on planeeritud omavahel eraldatud sillutatud aladele.

Krundi pos 1 ja pos. 2 piiridele on ettenähtud piirdeaiad. Pos. 1 sissepääsuteedele avalikult kasutatavalt tänavaalalt on ettenähtud jalg- ja sõiduvärv, mis võimaldab kontrollitud sissepääsu kruntidele. Krundi pos. 2 sissesõiduteele on ettenähtud tõkkepuu, vältimaks kõrvaliste sõidukite sissesõitu ja parkimist planeeritud korterelamu parkimisplatsil. Värvad ei tohi avaneda tänavamaale.

Kruntide hoonestus, haljastus ja heakorrasutus on planeeritud ühtse tervikuna, arvestades kruntidevahelist tihedat seost.

3.4.4 PLANEERITUD ALA KESKKONNAKAITSE

Planeeritud ala asub Tallinna kaugküttepiirkonnas. Kuna planeeritud maa-alal ja selle lähipiirkonnas ei ole kaugkütetrassi 2015.aastaks välja ehitatud, siis on hoonete kütelahenduseks planeeritud nii tsentraalse gaasi kui kaugkütte ühendused (vt dp sel p. 3.10.3, 3.10.6 ja 3.10.7). Kaugküttepiirkonda planeeritud hoonete soojusvarustuse tagamine kaugkütte asemel muu kütteviisi kasutamisega on lubatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määruse nr 19 lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikku ettevõtlust.

Jäätmete kogumine on ettenähtud sorteeritult, s.h. olemasolevate hoonete lammutusjäätmete kogumine ja ladustamine. Jäätmete konteineritele on planeeritud kruntidel pos 1 ja 2 asukohad sissesõidutee vahetusse lähedusse.

3.5. TÄNAVAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud maa-ala hõlmab osaliselt munitsipaalomandisse kuuluvat avalikult kasutatavat Kiisa tn // Pärnu maantee T7 teemaa kinnistut. Koostatud detailplaneering ei tee ettepanekuid muuta munitsipaalomandisse kuuluval krundil paikneva sõidutee liikluskorraldust, krundipiire ega olemasoleva sõidutee laiust (5,0m). Sõiduteega külgnevale alale on planeeritud jalgtee, laiusega 2,0m, ühendamiseks Pärnu mnt äärset jalgteed ja planeeritud hoonestatavaid krunte pos 1 ja 2. Jalgtee ja sõidutee on teineteisest eraldatud haljasalaga. Munitsipaalmaal paiknev sõidutee ja planeeritud jalgtee on avalikult kasutatavad.

Krundile pos 2 juurdepääs on tagatud läbi krunti pos 1 kulgeva tee.

Juurdesõidutee Pärnu maanteelt kuni planeeritud kruntideni on kahe-suunalise liiklusega. Juurdesõiduteelt säilivad olemasolevad sissesõidud külgnevatele kruntidele (Pärnu mnt 125 ja 127).

Sõidukite parkimine on korraldatud täies ulatuses planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 maa-alal. Krundi pos 1 hoonestusega kaasnevad parkimiskohad paiknevad avatud parklas ja krundi pos 2 parkimiskohad on ettenähtud osaliselt hoone mahus paiknevasse ja avatud parklatesse. Maa-alusesse garaaži pääsuks on planeeritud kaldtee. Munitsipaalmaal paikneva sõidutee äärde ei ole parkimiskohti ette nähtud, vältimaks liikluse takistamist.

Parkimiskohtade normatiivne vajadus vastavalt Tallinna vahevööndi normile on 1,0 kohta ≤ 2 -toal. korterile; 1,2 kohta ≥ 3 -toal. Korteri- ja 1,0 kohta 120 m²-le asutuste brutopinnale, arvestades parkimiskohti külaliste sõidukitele.

Tabel 3 Planeeritud maa-ala parkimisvajaduse arvutus

Aadress	Korterelamu	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
Pärnu mnt. 127b (Pos. 1) Vastab PAK normile	büroohoone 1080m ²	1080/120 = 9	9	9
aadressi ettepanek Pärnu mnt. 127c (Pos. 2) Vastab PAK normile	korterelamu 16 korterit	16 x 1.2 = 19,2	20	20

Pärnu maantee ja ühendava juurdesõidutee tänavakaitsevöönd on 0m, asudes teemaa piiril kuna olemasolev hoonestus Pärnu maantee ääres on rajatud kesklinnale omaselt (vt. joon. GP-2 „Põhijoonis”) krundipiiri vahetusse lähedusse.

3.6 TULEOHUTUSE PÕHIMÕTTED

Naaberkinnistutel paiknevate olemasolevate hoonete (Pärnu mnt 125a ja 127), naaberkinnistutele planeeritud hoonestusalade (Pärnu mnt 129) ja planeeritud alale kavandatud hoonestusalade vaheline kaugus on vähemalt 8,0m.

Krundil pos 2 on planeeritud tugevdatud murukate laiusega 4,0m hoonestusala põhjapoolsele küljele päästeauto juurdepääsu tagamiseks. Krundil pos 1 on tagatud päästeauto juurdepääs osaliselt ka hoonestusala ida- ja läänepoolsele küljele.

Väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest, mis paiknevad Pärnu mnt 125a (hüdrant nr 1884) ja 127 (hüdrant nr 597) hoonete ees tänava maa-alal. Mõlemad hüdrandid asuvad 150m raadiuses planeeritud maa-alast.

Planeeritud ehitusõigus annab võimaluse TP-1 klassiga ühe kolme maapealse korrusega ärihoone (V kasutusviis) ja TP-1 klassiga kuni viie maapealse korrusega mitme korteriga elamu (I kasutusviis) ehitamiseks.

3.7 TÄIENDAVID MEETMED JA PÕHIMÕTTED

3.7.1 LOODUSKAITSEOBJEKTID, KULTUURIMÄLESTISED

Planeeritud alal ei paikne keskkonnaregistrisse kantud kaitsealuseid haljastusliike ega elupaikasid, millega arvestada planeerimisel.

Vastavalt kultuurimälestiste registri andmetele ei paikne planeeritud alal muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi ega miljöövärtuslikke piirkondi.

Hoonestus- ja sillutatud alade planeerimisel on arvestatud haljastuse inventeeringus määratud kõrghaljastuse väärtusklassidega, säilitades kõik II väärtusklassi ja suuremas osas III väärtusklassi haljastus (vt. dp sel. 3.4.2 ja dp joon GP-2).

3.7.2 INSOLATSIOON

Olemasolevate naaberhoonete kohta krundidel Pärnu mnt 125a ja 127 ja olemasoleva lastemänguväljaku kohta krundil Kiisa tn 6 on koostatud insolatsioonikestuse graafikud lähtuvalt kruntidele pos. 1 ja pos.2 planeeritud hoonestuse maksimaalsest kõrgusest (vt dp lisad osa III joon GPL-3-2 ... GPL-3-4). Krundile pos. 2 planeeritud hoone kohta on koostatud insolatsioonigraafik lähtuvalt Pärnu mnt 129 krundile kehtiva planeeringu alusel rajatavast kuni 8-korruselisest hoonest (vt dp lisad osa III joon GPL-3-1). Insolatsioonianalüüsid näitavad, et planeeritud hoonestuse väljaehitamisel on naaberkruntide hoonetes ja lastemänguväljakul ning planeeritud elamufunktsiooniga hoones krundil pos 2 on tagatud vähemalt 3 tunnine insolatsioonikestus.

3.7.3 MÜRA

Planeeritud kinnistu Pärnu mnt 127b paikneb Pärnu mnt sõidutee servast 37m kaugusel ning planeeritud ala ja Pärnu mnt vahel paiknevad kuni 5-korruselised hooned, mis loovad tehisliku müratõkke.

Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaal poolt koostatud müratasemete hinnangu (vt dp lisad osa IV) põhjal ulatub 2013 ja 2035 aastal planeeritud hoonete Pärnu maantee poolsetele fassaadidele päevasel ajal auto- ja trammiliiklusest põhjustatud müra tugevusega 55 ... 59dB (L_n) ja öisel ajal 45 ... 49dB (L_n). Planeeritud maa-alal mõjuvad päevased ja öised müratasemed vastavad olemasoleva segahoonestusega keskuse ala piirõuetele (III kategooria väliskeskonna klass – keskuse ala). Müra tasemed planeeritud alal ei ületa öisel ja päevasel ajal III kategooria väliskeskonna klassi maa-ala normtasemeid (liikluse müra sihtväärtus päeval 60dB ja öösel 50dB).

13/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

3.7.4 RADOON

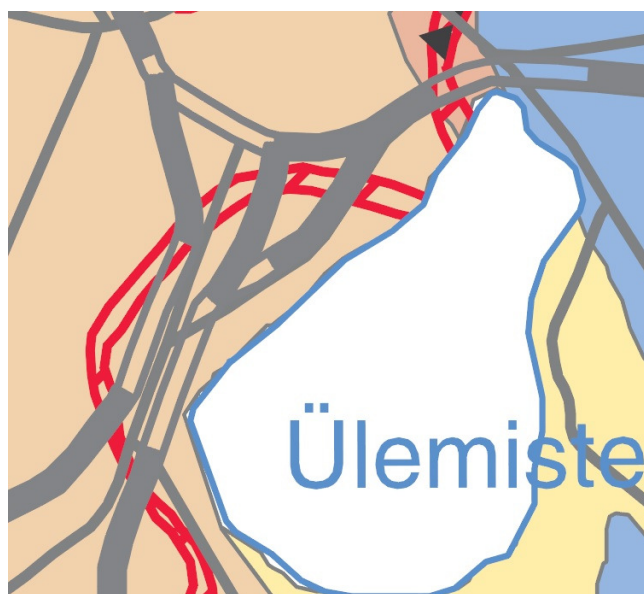
Vastavalt Osühing Rei Geotehnika poolt koostatud hüdroteoloogilisele eksperthinnangule (vt dp lisad osa IV) paiknevad planeeritud maa-ala aluskivimites glaukonitliivakivi ja diktüoneemakilda kihid.

Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeritud maa-ala kohas, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid, mis võivad põhjustada hoonete siseruumides radoonisisaldus kõrgema taseme.

Tallinn Pärnu mnt 127b maa-ala





Tallinn Pärnu mnt 127b hüdroteoloogiline eksperthinnang

Osühing Rei Geotehnika, töö nr 3611-15, märts 2015



joon 3

Väljavõte radooniriski leviala kaardist

-  Madala radooniriski ala, madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.
Low radon risk area. Soils, mainly sands and silts, with low radioactivity. Unusual with high radon levels in houses.
-  Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.
Normal radon risk area. Soils with normal radioactivity. Small areas with low and high radon ground can occur.
-  Alad, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreen ja liustikuvee (jääjärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge.
Areas with local occurrences of high radon ground. Areas, dominated by till or glaciofluvial and glaciolacustrine sediments, with locally enhanced radioactivity. Areas where some houses may have high radon levels.
-  Kõrge radooniriski alad, kus avanevad uraani rikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge.
High radon risk area. Areas where uranium-rich Dictyonema shale, Obolus sandstone, and phosphorite occur in soils and outcrops. High radon levels in houses are common.

3.7.5 HÜDROGEOLOOGILISED TINGIMUSED

Vastavalt Osühing Rei Geotehnika poolt koostatud hüdroteoloogilisele eksperthinnangule (vt dp lisad osa IV) paikneb esimene põhjaveekiht, mis veestab (pinnasevesi) planeeritud hoonestuse allmaaehitiste süvendeid, mereliiva kompleksis ja selle all lamavas lubjakivis. Pinnaseveekihi lamaveepidemeks on diktüoneemakilt ja ka selle ja lubjakivi vahele jääv õhuke kiht savist glaukonitliivakivi.

Vastavalt eksperthinnangule on pikemaajalisel perioodil pinnaseveetase piirkonnas paiknenud keskmiselt 1,9m sügavusel maapinnast. Pinnasevee aasta keskmise veeseisu algtasemeks on määratud absoluutne kõrgus 23,5 m,14/31

Projekteerija:
Osühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:
Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:
"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

kõrgveeseisu puhul 23,8m ja madalveeseisu puhul 23,3m.

Lamaveepideme arvutuslikuks kõrguseks on hüdrogeoloogilise ekspertiisi põhjal määratud glaukoniitliivakivi või selle puudumisel diktüoneemakilda ülapinna aritmeetiline keskmine kõrgus piirkonnas abs kõrgus 20,4m.

Prognoosne pinnasevee juurdevool 1 allmaakorrusega hoone rajamisel ehitussüvendisse on suhteliselt vähene ja veetõkestusmeetmete rakendamata jätmisel alaneb pinnaseveetaseme ehitusala lähikonnas suhteliselt vähesel määral. Veetaseme alandamine võib teatud tingimustel oluliselt kahjustada madalvundamentidele rajatud hooneid, põhjustades pinnase tihenemise hoone all, millega kaasnevad halvimal juhul konstruktsioonide ebaühtlased vajumised. Võimalusel tuleks hoiduda üle ca 0,5m ulatuvast pinnasevee tasemealandist olemasolevate hoonete kohal.

Uue hoone ehitamisel on prognoosne põhjavee juurdevool ehitussüvendisse (süvendist väljapumbatava vee hulk) keskmise veeseisu puhul tõkestusmeetmete mitterakendamisel 38 m³/d. Pinnaseveetaseme aland süvendi kontuuril oleks 0,8 m, süvendist 100 m kaugusel 0,35 m. Veekindla sulundseina rakendamisel õnnestuks veejuurdevoolu ja depressioonilehtri sügavust vähendada. Veekõrvaldus ehitussüvendist täiendavat põhjavee reostusriski ei kujuta.

3.8 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Avalikult kasutatava ruumi osana paikneb planeeritud maa-alal Kiisa tn//Pärnu mnt T7 kinnistul olemasolev juurdesõidutee koos külgneva haljasalaga. Hoonestatavad krundid (pos 1 ja 2) planeeringualal kuuluvad eraomandusse ning ei ole avaliku ruumina kasutatavad.

Avaliku ruumi planeerimisel on lähtutud tõkestuste- ja piiranguteta kasutusest, üldise heakorra, liiklusturvalisuse ja haljastusliku terviklikkuse põhimõtetest. Planeeringulahendus võimaldab kõikidel avalikult kasutatava alaga külgnevate kruntide omanikel (Pärnu mnt 125a ja 127) takistusteta läbi- ja juurdepääsu nii sõidukitega kui jalgsi. Avalikuks kasutuseks on planeeritud jalgtee, mis siiani puudus ning jalgtee on sõiduteest eraldatud haljasribaga, mis tõstab liiklusturvalisust.

3.9 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

3.9.1 KEHTIVAD PIIRANGUD JA KITSENDUSED

Planeeritud krunti pos 1 läbivatele olemasolevatele madalpingekaablitele (nr 21 468 ja 21476) ja kõrgepingekaablitele (nr 4411 ja 8501) on määratud servituudi vajadusega ala ulatusega 1,0m, mõlemale poole äärmist kaablit, kordidori summaarse laiusega 3,0m võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.

Planeeritud krundil pos 2 kasvab II väärtusklassi seedermand (puu nr 17, II väärtusklass), mis vastavalt Tallinna Linnavalitsuse algatamiskorraldusele tuleb kindlasti säilitada. II väärtusklassi seedermandi kasvutingimuste säilitamiseks ei ole puu kaitsevööndisse raadiusega 5,0m, mille sisse jääb puu olemasolev võra, planeeritud hoonestusala ega katendeid. Pos 2 krundi edelapiiril kasvavate II väärtusklassi harilike pärnade kaitsevööndiks on võraulatus.

Planeeritud ala paikneb B-kategooria ohtliku ettevõtte, AKTSIASELTSi TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao (Järvevana tee 3) ohusalas.

3.9.2 PLANEERITUD KITSENDUSED

Planeeritud krundil pos. 1 paiknevale sõidu- ja kergliiklusteele on määratud servituudi vajadusega alad laiustega 4,5m ja 2,0m krundi pos. 2 kasuks, tagamaks juurdepääsu avalikult kasutatavalt maa-alalt.

Planeeritud krunti pos 1 läbivatele ja krunti pos 2 teenindavatele VK-torudele (vee-, reoveekanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsioonitoru) on määratud servituudi vajadusega ala ulatusega 2,0m mõlemale poole toru, koridori summaarse laiusega 5,1m, krundi pos 2 kasuks.

Planeeritud krunti pos 1 läbivatele ja krunti pos 2 teenindavatele kaugküttetorudele (2 toru paralleelselt) on määratud servituudi vajadusega ala ulatusega 2,5m mõlemale poole toru, koridori summaarse laiusega 5,0m, krundi pos 2 kasuks. Alternatiivse lahendusena kaugkütte asemel gaasitoru paigaldamisel on vaja määrata krunti pos 1 läbivale ja krunti pos 2 teenindavale B-kategooria gaasitorule servituudi vajadusega ala ulatusega 1,0m mõlemale poole toru, koridori summaarse laiusega 2,0m.

Planeeritud krunti pos 1 läbivatele ja krunti pos 2 teenindavatele elektrikaablitele on määratud servituudi vajadusega ala ulatusega 1,0m mõlemale poole äärmist kaablit, koridori summaarse laiusega 2,0m, krundi pos 2 kasuks.

Planeeritud krunti pos 1 läbivale ja krunti pos 2 teenindavale sidekanalisatsioonile on määratud servituudi vajadusega ala ulatusega 2,0m mõlemale poole toru, koridori summaarse laiusega 4,0m, krundi pos 2 kasuks.

Planeeritud krunti pos 1 läbivale ja avalikult kasutatavat juurdepääsuteed teenindavale tänavavalgustuskaabiile on määratud servituudi vajadusega ala ulatusega 1,0m mõlemale poole kaablit, koridori summaarse laiusega 2,0m, võrguvaldaja (OÜ Elektrilevi tänavavalgustus) kasuks.

3.10 PLANEERITUD TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.10.1 PLANEERITUD VEEVARUSTUSE LAHENDUS

Veevarustuse planeeringu aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 19.02.14 tehnilised tingimused PR/1407599-1.

Planeeritud krundil pos 1 paikneval ärihoonel on olemasolev liitumine Pärnu maanteel paikneva tsentraalse veetrassiga (Ø300), mööda olemasolevat veetoru (Ø32 ... 100), mis paikneb avalikult kasutataval tänava maa-alal (juurdesõiduteel).

Krundi pos 2 veevarustuse tagamiseks on planeeritud olemasoleva veetoru lõigu (Ø32) asendamine uue veetoriga alates Pärnu mnt 125a ja 127 vahelisel alal paiknevast olemasolevast kaevust kuni kruntideni pos 1 ja 2. Krundi pos 1 veesisend ühendatakse ümber planeeritud veetorule.

Kruntide pos 1 ja 2 esisele avalikult kasutatavale tänava maa-alale on planeeritud mõlema krundi liitumispunktid, sulgemissiibriga maakaevus.

Veetoru hargnemine tänava maa-alal mõlema krundi tarbeks on planeeritud 16/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

sadulühendusega. Krundi pos 2 planeeritud veetoru läbib krundi pos 1. Krundi pos 2 ühendavale veetorule, krundi pos 1 piires, on määratud servituudi vajadusega ala ulatusega 2,0m mõlemale poole toru, koridori summaarse laiusega 4,0m.

Planeeringuala prognoositav veevajadus :

- pos. 1 (äri brto maa peal 1050m², brto maa-all 350m²)
 $Q^d=2,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^d=3,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^h=1,2\text{m}^3/\text{h}$
- pos. 2 (16 krt, brto maa peal 2000m², brto maa-all parkla 440m²)
 $Q^d=6,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^d=8,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^h=1,5\text{m}^3/\text{h}$
- Väliskustutuseks vajalik arvutuslik vooluhulk (Standard EVS 812-6:2012 ja EVS 812-4:2011):
- Väline tulekustutusvesi (15l/s) saadakse olemasolevatest hüdrantidest, mis paiknevad Pärnu mnt-I (Pärnu mnt 125a esisel alal hüdrant nr 1884 ja Pärnu mnt 127 esisel alal hüdrant nr 597).

Veeallikaks on Tallinna linna ühisveevärk, kus garanteeritakse vabasurve normaalolukorras 260kPa.

3.10.2 PLANEERITUD KANALISATSIOONILAHENDUS

3.10.2.1 ÜLDIST

Kanalisatsioonilahenduse planeeringu aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 19.02.14 tehnilised tingimused PR/1407599-1.

Eelvooluna paikneb Pärnu mnt-I olemasolev reoveekanalisatsioonitoru Ø300 ning Alevi tn ja Pärnu mnt ristmiku piirkonnas sademeveetoru Ø315. Planeeritud kruntidele pos 1 ja pos 2 on ette nähtud lahkvoolne kanalisatsioon.

Ehitusprojektidega täpsustatakse kanalisatsiooni arvutuslikud vooluhulgad. Kinnistutele on võimalik ette näha üks olme- ja üks sademeveekanalisatsiooni liitumispunkt avalikult kasutatavale tänava maa-alale. Kanalisatsiooni liitumispunktide arvu ja asukohti on võimalik täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Väliskanalisatsioon projekteerida vastavatest plasttorudest ja -kaevudest. Heitvee paisutuskõrguseks lugeda tänava kanalisatsioonikaevuluugi kõrgusmärk.

Heitvete koosseis peab vastama Tallinna kanalisatsioonisüsteemi juhitud heitvete proovide võtmise, saasteastme ja hinnalisandite määramise juhendile.

Krundi pos 2 teenindavatele VK-torustikele on määratud servituudi vajadusega ala krundi pos 1 ulatuses. Servituudi vajadusega ala ulatusega 2,0m mõlemale poole toru, koridori summaarse laiusega 4,0m.

3.10.2.2 REOVEEKANALISATSIOON

Planeeritud krundil pos 1 paikneb olemasolev ärifunktsiooniga hoone.

Planeeritaval krundil pos 1 paikneval ärihoonel on olemasolev reoveekanalisatsiooni ühendus Pärnu mnt Ø300mm toruga piki avalikult kasutatavat tänava maad.

Planeeritud hoonestamata krundile pos 2 on ettenähtud uus hoone.

Krundi pos 2 reoveekanalisatsiooni tagamiseks on planeeritud olemasoleva kanalisatsioonitoru asendamine uue toruga alates Pärnu mnt 127 nurgas paiknevast olemasolevast kaevust. Krundi pos 1 ja Pärnu mnt 127 kanalisatsiooni väljaviigid ühendatakse ümber planeeritud torule läbi kontrollkaevu.

Avalikult kasutatavale tänava maa-alale, krundi pos 1 esisel alal, on planeeritud reoveekanalisatsioonitoru kontrollkaev, mis on liitumispunktiks krundile pos 1 ja 2.

Planeeringuala prognoositavad reoveekanalisatsiooni vooluhulgad:

- pos. 1 (äri brto maa peal 1050m², brto maa-all 350m²)
 $Q^d=2,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^d=3,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^h=1,2\text{m}^3/\text{h}$
- pos. 2 (16 krt, brto maa peal 2000m², brto maa-all parkla 440m²)
 $Q^d=6,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^d=8,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^h=1,5\text{m}^3/\text{h}$

17/31

Projekteerija:
Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:
Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:
"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

3.10.2.3 SADEMEVEEKANALISATSIOON

Sademeveekanalisisatsioon on planeeritud mõlemale krundile, ühise kontrollkaevuga (liitumispunktiga) krundi pos 1 esisel alal avalikult kasutataval tänava maal. Sademeveekanalisisatsioonitoru on ettenähtud planeeritavalt alalt piki avalikult kasutatavat teemaad Pärnu mnt-le, Pärnu mnt-I piki kergliiklusteed kuni Alevi tn ristmiku piirkonnas paikneva olemasoleva Ø315 sademeveekanalisisatsiooni toruni.

Hoonemahus paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni. Sademe- ja lumesulamisvesi kergliiklusteedelt ja muudelt sillutatud aladelt tuleb juhtida haljasaladele ja immutada krundi piirides, vajadusel näha ette sademevee akumulatsiooniks ja immutamiseks katustele rajatavat haljastust.

Keelatud on sajuvee juhtimine naaberkrundile. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Vajadusel kaaluda sademevee kogumisel vooluhulkade ühtlustamiseks vahemahutit, milles kogunevat vett on võimalik kasutada krundile rajatava haljastuse kastmiseks. Vahemahuti vajalikkus täpsustatakse ehitusprojekti käigus, tulenevalt rajatava haljastuse hulgast.

Pinnasesse immutatav sademevesi peab vastama VV määrusele 29.11.2012.nr.99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ nõuetele.

Krundid pos 2 planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru läbib krundi pos 1. Krundi pos 2 ühendavale sademevee kanalisatsioonitorule, krundi pos 1 piires, on määratud servituudi vajadusega ala ulatusega 2,0m mõlemale poole toru, koridori summaarse laiusega 4,0m.

Planeeringuala prognoositavad sademeveekanalisisatsiooni vooluhulgad:

- pos. 1 (katuse pind 400m², sillutatud pind 400m², haljasala 885m²)
 $Q^d = 4,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^d = 5,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^h = 1,1\text{m}^3/\text{h}$
- pos. 2 (katuse pind 400m², hoonealuse parkla pind 440m², sillutatud pind 195m², haljasala 755m²)
 $Q^d = 3,1\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^d = 4,0\text{m}^3/\text{d}$ $Q_{\text{max}}^h = 0,9\text{m}^3/\text{h}$

3.10.3 PLANEERITUD KÜTTELAHENDUS

3.10.3.1 ÜLDIST

Käesoleva tööga on planeeritud Pärnu mnt 127b kinnistu kaheks jaotamisel moodustuvate kruntide (pos 1 ja 2) soojavarustus detailplaneeringu mahus.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ paikneb planeeritav maa-ala kaugküttepiirkonnas, kus tuleb hoonete soojavarustus tagada kaugkütte baasil.

Soojustorustiku planeerimisel on arvestatud AS Tallinna Küte 24.03.2014 tehnilisi tingimusi nr 21300-01-14/16.

3.10.3.2 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritava maa-alani ei ulatu praegusel hetkel kaugkütte soojusvõrku.

Kruntide pos 1 ja pos 2 varustamiseks kaugküttega on võimalikeks soojatrassi liitumispunktideks, kas olemasolev hargnemissõlm U22-9-5 (soojatrustik DN65) Alevi tn ja Pärnu mnt ristiku piirkonnas (Variant I) või AS Tallinna Küte tellimisel ehitataval soojatrustikul p1 läheduses (DN400) Hallivanamehe tn ja Tallinn-Paldiski mnt raudtee ristmiku piirkonnas (Variant II). Variant I liitumispunkti kaugus planeeritavast alast (krunt pos 1 tänavapoolsest piirist) on 131m kaugusel ja variant II liitumispunkt 639m kaugusel.

Planeeritava hoonestuse soojatrustimise tagamiseks on ette nähtud paigaldada uus soojustorusik. Soojatrustik on planeeritud piki avalikult^{18/31}

Projekteerija:
Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Töö andmed:
"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

Koostamise tellija:
Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

kasutatavale teemaale kabandatud kergliiklusteed Pärnu mnt-ni, sealt piki Pärnu mnt äärset kergliiklusteed, kas Alevi tn. Ristmikuni ja sealt üle Pärnu mnt liitumispunktini variant I korral, või piki Pärnu mnt äärset kergliiklusteed kuni Kohila tn ristmikuni, sealt risti üle Pärnu mnt ning piki Hallivanamehe tn kuni Tallinn-Paldiski raudtee äärse liitumispunktini.

Detailplaneeringus on ette nähtud sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlme. Planeeritud soojatarbimine kokku on 0,485 MW. Planeeritud kruntidele on ette nähtud teha üks liitumispunkt krundi piiril.

Maa-alune planeeritud soojustorustik on ette nähtud ehitada eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudega.

Planeeritud torustiku täpne liitumispunkt (AS Tallinna Küte täpsustab tööprojekti tehniliste tingimustega), koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti.

Planeeringuala prognoositavad soojuskoormused:

- pos. 1 (köetav äri brto maa peal 1050m²)
küte 0,045MW
vent 0,050MW
tarbevesi 0,140MW
- pos. 2 (köetav 16 krt, brto maa peal 2000m²)
küte 0,110MW
tarbevesi 0,140MW

Krunti pos 2 teenindavale kaugküttetorustikele on määratud servituudi vajadusega ala krundi pos 1 ulatuses. Servituudi vajadusega ala ulatusega 2,5m mõlemale poole toru, koridori summaarse laiusega 5,0m.

3.10.4 PLANEERITUD ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUSE LAHENDUS

3.10.4.1 ÜLDIST

Planeeritud ala hõlmab Pärnu mnt 127b kinnistu kaheks jaotamisel moodustuvaid krunte pos 1 ja 2.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kruntidele pos 1 ja 2 planeeritud hoonete ja pos 2 maa-aluse parkla elektrivajadus ning anda elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 27.02.2014 tehnilistele tingimustele nr. 217775, (kehtivad kuni 27.02.2016). Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS (endine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi) 27.02.2014 tehnilistele tingimustele nr. 22340868 (kehtivad kuni 26.02.2015.a.).

3.10.4.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritud krundil pos 1 paikneb olemasolev ärifunktsiooniga hoone.

Planeeritud krundil pos 1 on olemasolev sidekanalisatsiooni ühendus piki avalikult kasutatavat teemaad Pärnu mnt-l paiknevast sidekanalisatsioonist. Olemasolev madalpingetoide on kahepoolne, ühendusega Kiisa tn 8c krundil paiknevast alajaamast nr 1142 0,4 kV kaablitega 11000 ja 11026.

Krunti pos 1 läbivad olemasolevad madalpingekaablid nr 21476 ja 21468 ning kõrgepingekaablud nr 8501 j 4411.

Planeeritud krunt pos 2 on hoonestamata.

3.10.4.3 PERSPEKTIIVNE ELEKTRIKOORMUS

Planeeritud krundile pos 1 on kavandatud olemasoleva 2-korruselise ärifunktsiooniga hoone ümberehitamine 3-korruseliseks ja krundile pos 2 hoonealuse parklaga kuni 5-korruselise korterelamu rajamine. Kruntide pos 1 ja 2 hoovialade valgustus lahendatakse hoonete seintele ja parkla lakke paigaldatavate välisvalgustitega.

19/31

Projekteerija:
Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Töö andmed:
"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

Koostamise tellija:
Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Elektrikoormuse määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI-J2:1995 ja projekteerimiskogemus. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega. Kokku planeeritava maa-ala tarbimisvõimsus 198,0 kW. Peakaitsme suurus liitumiskilbis pos 1 100 ... 125A (koormus 65kW) Peakaitsme suurus liitumiskilbis pos 2 200A (koormus 133kW) Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

3.10.4.4 ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt tehnilistele tingimustele tagab Elektrilevi OÜ elektritoite Kiisa tn 8c kinnistul paikneva olemasoleva alajaama nr 1142 baasil fiidritest nr 11026 ja 11000.

Planeeritud krundi pos 1 äriefunktsiooniga hoonel on olemas kahepoolne toide. Krundi pos 1 elektrivarustuse lahendust (s.h. liitumis- ja mõõtekilpide asukohti) ei muudeta.

Planeeritud krundile pos 2 kavandatud hoonele on ettenähtud elektritoide kaablitega läbi krundi pos 1, liitumiskilbiga Pärnu mnt poolsel krundipiiril. Liitumiskilbist planeeritud hooneni on ettenähtud kaablid läbi pos 1 krundi.

Toitekaablid, transiit- ja liitumiskilbi projekteerib ja paigaldab Elektrilevi OÜ. Kaablid paigaldatakse täies ulatuses PVC Ø160mm torus.

Magistraalkaablid liitumiskilbist iga elamu peajaotusseadmesse paigaldab omanik parkla laes.

Planeeritud krundi pos 2 toitekaablile on määratud servituudi vajadusega ala krundi pos 1 ulatuses. Servituudi vajadusega ala ulatusega 1,0m mõlemale poole äärmist kaablit, koridori summaarse laiussega 2,0m.

Planeeritud krundi pos 1 läbivatele olemasolevatele madal- ja kõrgepingekaablitele on määratud servituudi vajadusega ala krundi pos 1 ulatuses. Servituudi vajadusega ala ulatusega 1,0m mõlemale poole äärmist kaablit, koridori muutuva laiussega, tulenevalt ol olevate kaablite paiknemisest 2,0 ... 4,0m.

3.10.4.5 SIDE

Planeeritud krundi pos 1 äriefunktsiooniga hoonel on olemas sideühendus Pärnu mnt-I paiknevast sidekanalisatsioonist. Pos 1 sideühendust ei muudeta.

Planeeritud krundile pos 2 kavandatud hoonele on ettenähtud sideühendus krundi pos 1 paiknevast sidekanalisatsioonist.

Krundi pos 2 sidevarustuseks on planeeritud paigaldada maa-alusesse parklasse sidekapp, mis ühendatakse 1-avalise PVC Ø100 torust sidekanalisatsiooniga rajatavas kaevus krundil pos 1.

Sidekapist on planeeritud magistraalkaablid iga korteri sidekappi parkla laes. Sidekaablite maht ja paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas määratakse tööprojektiga.

Krundi pos 2 planeeritud sidekanalisatsioon läbib krundi pos 1. Krundi pos 2 ühendavale sidekanalisatsioonile, krundi pos 1 piires, on määratud servituudi vajadusega ala ulatusega 2,0m mõlemale poole toru, koridori summaarse laiussega 4,0m.

3.10.5 TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustuse planeeringu aluseks on Aktsiaselts KH Energia - Konsult 30.04.2014 tehnilised tingimused nr 1.1/321.

Planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 hooviala valgustus lahendatakse hoonete projektide mahus komplekselt elektrivarustuste lahendustega.

Planeeritaval alal paikneb osa avaliku teemaa kinnistust Kiisa tn//Pärnu mnt T7. Kinnistul paikneb olemasolev juurdesõidutee planeeritud kruntide pos 1 ja 2 ning Pärnu maantee vahel. Planeeringus on esitatud põhimõtteline lahendus juurdesõidutee tänavavalgustuse lahendamiseks, toitega Kiisa tn 6 paiknevast tänavavalgustuse lülitus-jaotuskapist, maakaabliga läbi krundi pos 1, ning^{20/31}

Projekteerija:
Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:
Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:
"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

kolme 4,0m kõrgusel metallmastil valgustiga juurdesõidutee ääres. Maakaabel paigaldada PVC Ø100 kaitsetorusse. Lülitus-jaotuskilp paikneb Kiisa tn 6 kinnistul, planeeritava maa-ala poolsel krundipiiril, ol oleva alajaama nr 1142 kõrval. Avalikult kasutatavat juurdesõiduteed teenindavale tänavavalgustuskaablile krundi pos 1 ulatuses. Servituudi vajadusega ala ulatusega 1,0m mõlemale poole kaablit, koridori summaarse laiussega 2,0m.

3.10.6 GAASIVARUSTUS

Alternatiivse kütusena, kooskõlastatuna AS-ga Tallinna Küte, on võimalik ette näha maagaasiga köetavad individuaalsed kütteseadmed planeeritud kruntidel pos 1 ja pos 2 kavandatud hoonetes.

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse planeerimiseks on aktsiaselts Eesti Gaas väljastanud 03.06.2014 tehnilised lähteandmed nr. 5-1/112.

Olemasolev maagaasi jaotustorustik paikneb avalikult kasutataval teemaal planeeritud kruntide pos 1 ja 2 ning Pärnu mnt vahelisel ala, mis on B-kategooria terasest jaotustorustik, läbimõõduga DN88,9.

Jaotustorustik detailplaneeringu alani paigutada piki juurdesõidutee maa-ala.

Individuaalsete gaasikatlamajade ekspluateerimiseks tuleb esitada katlamaja võimsus ja taotleda välisõhu saasteluba.

Uus korsten planeerida nii, et sellest väljuvad heitgaasid ei põhjustaks naabrite elukvaliteedi halvenemist.

Gaasipaigaldise torustiku maa peale ja maa alla paigaldamisel on kaitsevööndi ulatus tulenevalt gaasipaigaldise ohutusastmest, survest ja asukohast 1.0m ... 10.0m-ni, mis määratakse täpselt tehniliste tingimustega, kuid ei tohi olla väiksem kui 3.0m.

Planeeringuala prognoositavad gaasivarustuse koormused:

- pos. 1 (köetav äri brto maa peal 1050m²)
25 m³/h
- pos. 2 (köetav 16 krt, brto maa peal 2000m²)
27 m³/h

3.10.7 KÜTTEVIISI VALIK

Sõltuvalt majanduslikust otstarbekusest, tehnilistest ja paigalduslikest võimalustest (s.t. vahekaugustest olemasolevate trasside vahel, vaba ruumi olemasolust jms) Pärnu maantee maa-alal, kooskõlas AS Tallinna Küte, valitakse planeeritud hoonete (pos. 1 ja 2) küttelehenduseks kas kaugküte või maagaas või alternatiivsed küttemeetodid ning sellest tulenevalt rajatakse avalikult kasutatavale teemaale kas gaasi- või kaugküttetoru (vt joon GP-3 ja GP-3L). Kuna planeeritav maa-ala paikneb kaugküttepiirkonnas, siis eelistatud küttelehenduseks on kaugküte.

Trassivaliku väljaselgitamisel paigaldatakse vastav trass kattuvates lõikudes samasse koridori.

Kooskõlas AS-ga Tallinna Küte on võimalik kasutada alternatiivseid küttevõidude, kui soojuskoormus rajatava soojatrassi jooksva meetri kohta on kuni 2kW, ehitise soojuskoormus on kuni 40kW või kasutatakse ehitise soojusega varustamiseks keskkonnasõbralikke küttevõidude (maasoojus, päikeseenergia, hüdroenergia, tuuleenergia jne) või elektrienergiat.

Arvestades planeeritava ala summaarset soojuskoormust 0.485MW ja variandina I rajatava soojatrassi pikkust alates olemasoleva kaugküttetrassi hargnemissõlmest U22-9-5 ca. 131m (planeeritud krundi pos 1 tänavapoolse piirini), on kaugküttetrassi jooksva meetri koormus 3,7kW/m. Variandina II rajatava soojatrassi pikkus liitumispunktini on 639m, mis teeb kaugküttetrassi jooksva meetri koormuseks 0,76kW/m. Variandi I liitumispunkti korral kaugküttetrassi jooksva meetri koormus suurem kui 2kW/m ja variandi II korral väiksem kui 2kW/m.

Liitumispunkti asukoht määratletakse järgmistes projektstaadiumides vastavalt AS Tallinna Küte poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. 21/31

Projekteerija:
Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Töö andmed:
"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

Koostamise tellija:
Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

4. KAVANDATU VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE. 4.1 KAVANDATU VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Kinnistu terviklik hoonestamine, säilitades olemasoleva äriefunktsiooniga hoone või ehitades sellele korruse peale, võimaldab hoida maa-ala pidevalt kasutuses, kasutuselevõtmise kulusid jaotada ning tagada jätkusuutlik areng.

Krundi hoonestamata osale, millest moodustatakse eraldi krunt, ehitusõiguse planeerimine võimaldab ala tervikuna kasutusele võtta.

Olemasolevale hoonele kolmanda korruse ehitamise võimaluse planeerimine ja täiendava hoonestuse planeerimine tagab kesklinnale sobiliku hoonestustiheduse, toetades tühermaana seisnud kvartali keskosa ühtlast arengut ning infrastruktuuri säästlikumat kasutust.

Krundi hoonestamata osale kuni 5 maapealse korrusega hoone planeerimine võimaldab rajada naaberkinnistutel paiknevate korterelamutega analoogses suuruses hoone. Olemasoleva hoone korruselisuse tõstmine ühe korruse võrra tagab sujuva ülemineku naaberkruntidel paiknevate ja planeeritud hoonete vahel.

Pärnu mnt 127b kinnistu jagamisega üheks ärimaa ja üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks tagab ala multifunktsionaalsuse ning ööpäevaringse territooriumi kasutuse ning turvalisuse kasvu. Elamufunktsiooni määramine krundile pos 2 toetab ümbritsevatele kruntidele määratud elamufunktsioonile. Ärimaa funktsiooni säilitamine krundil pos 1 tugineb olemasolevale büroohoonele ja piirkonna multifunktsionaalsuse tagamise põhimõttele. Ühtlasi võimaldab kaheks krundiks jaotamine ala ühtlasemalt ja majanduslikult tasakaalustatult arendada.

Planeeritud uue hoone rajamisel suureneb positiivsete sotsiaalsete kontaktide hulk ja turvalisuse kasv.

Planeeritud hoonestusega kaasnevate sõidukite parkimiskohad on kavandatud hoonete kruntidele ja ei suurendata parkimiskoormust avalikul tänavalal.

Kruntidele pos 1 ja pos 2 on loodud eeldused haljastuse rajamiseks ja säilitamiseks vähemalt 40% nende pinnast.

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimine väärtustab linnaruumi läbi kesklinnale sobiliku hoonestustiheduse tõstmise, multifunktsionaalsuse arendamise- ja linnakruntidele sobiliku heakorrastatud keskkonna kujundamise- ning väärtusliku haljastuse säilitamisega.

4.2 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA ARENGUVÕIMALUSTELE

Detailplaneeringu ala määratud tingimuste mõju ulatuseks on olemasolev katastriüksus Pärnu mnt. 127b (katastritunnus 78401:118:0240) ja 0,6ha ulatuses Kiisa tn//Pärnu maantee T7 katastriüksusest (katastritunnus 78401:118:0079). Koostatud detailplaneering ei sea täiendavaid piiranguid ega tingimusi planeeritavast maa-alast väljaspool paiknevate naaberkruntide hoonestamiseks ja kasutamiseks.

Kõik planeeringust tulenevad kohustused täidavad kruntide pos 1 ja pos 2 omanikud.

Kiisa tn//Pärnu maantee T7 katastriüksusele planeeritud kergliiklustee ehitamine toimub arendaja vahenditest. Linnamaale ehitatavad rajatised tuleb peale kasutuselevõttu tasuta linnale üle anda.

Planeeringulahenduse realiseerimine toetab kesklinnas paikneva kvartali hoonestamata osa arengut ning kaasnevat säästlikumat infrastruktuuri- ja ühistranspordikasutust ja tõstab liiklusturvalisust avalikult kasutataval maa-alal. Planeeritud 3- ... 5-korruselise hoonestuse on sujuvaks üleminekuks Pärnu mnt 129c paiknevalt kuni 7-korruseliselt ja Pärnu mnt 129 krundile kavandatud kuni 8-korruseliselt hoonestuselt Kiisa tn 6 paiknevale kuni 2-korruselisele lastepäevakodu hoonestusele.

22/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

4.3 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Planeeringus kavandatu ei näe ette avalike huvide eiramist ja piiramist. Planeeritaval alal paiknevas avalikus linnaruumis säilib takistusteta kasutus ning planeeritud jalgtee tõstab liiklusturvalisust, tagades jalakäijate ja sõidukite liikumisteede eraldatuse.

Planeeritud hoonestusega kaasnev ööpäevaringne kasutus tõstab kogu piirkonna ning seal paikneva avaliku ruumi järelvalet ja turvalisust.

Kiisa tn//Pärnu maantee T7 katastriüksusesele ehitatavad rajatised (kergliiklustee) tuleb peale kasutuselevõttu tasuta linnale üle anda.

Tänavamaal kasvava haljastuse maht väheneb ainult planeeritud kergliiklustee osas.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATAVAD NÕUDED

5.1 PLANEERINGUS ESITATUD NÕUDED

5.1.1 ÜLDISED NÕUDED EHITUS- JA LAMMUTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- Prügikonteinerite asukohad täpsustada eelprojektides, vastavalt hoone plaanilahendusele ja Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale, kooskõlastades asukohta Tallinna Keskkonnaametiga. Olemasoleva hoone lammutamisel ladustada ehitusjäätmel sorteeritult (ohtlikud jäätmel, taaskasutatavad jäätmel jms). Lammutusjäätmel ladustada selleks ettenähtud kohas, vastavat luba omava ettevõtte poolt.

- Jäätmekonteinerite alune pind peab olema sillutatud kergestipuhastuvate materjalidega.

- Kruntide haljastus lahendada hoonete eelprojektide mahus ühtse tervikuna, kooskõlas Tallinna Keskkonnaametiga, arvestades krundil pos 2 lastemänguväljaku kavandamise vajadusega.

- Langetatav kõrghaljastus (puud) tuleb kompenseerida vastavalt Tallinna Volikogu 19.05.2011 määrusele nr. 17 teostatavale asendusistutuse arvutusele, sõltuvalt langetatava kõrghaljastuse liigist, rinnasdiameetrist ja väärtusklassist (vt dp sel p. 3.4.2.2). Asendusistutuse arvutus teostada täiendavalt hoonete projektide mahus, lähtudes konkreetse hoone plaanilahendusest ja teede-platside paiknemisest.

- Asendusistutuse asukohad, istikud ja istutustööd peavad vastama standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“. Soovitav on kasutada ainult Eesti päritolu, dekoratiivset haljastuslikku väärtust omavaid puid ja põõsaid, mis on vastupidavad linnakeskkonnale ning nõuaksid vähest hooldust. Asendusistutused tehakse linnaosa valitsuse ja Tallinna Keskkonnaameti poolt ette nähtud kohtadesse.

- Ehitustööde organiseerimise projekteerimisel lähtuda säiliva kõrghaljastuse kaitsmisel Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ nõuetest.

- Raieluba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab läbi viima arborist.

- Tuleohutuse osas lähtuda eelprojektide koostamisel Siseministri 30.03.2017 määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

- Hoonete küttevarustus lahendada lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusest nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ koostöös piirkonna kaugkütet pakkuva ettevõttega. Küttevarustuse lahendus täpsustada enne hoone projekteerimist piirkonna kaugkütte ettevõttega, tuginedes kirjeldatud määruse punktile 2.3.

- Hoonete eelprojektide staadiumis teostada radooniuringud. Radooni mõõtmisest esitada protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukohta skeemi, mõõtmiste meetodikat, mõõtmiste aega, mõõtmiseks kasutatud aparaadi nimetust ja märged kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ – sellest lähtuvalt tagada hea ehituskvaliteet, radoonikile hoolikas paigaldus koos kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisega ning siseruumide hea ventilatsiooniga, mis koos tagavad madala radoonitaseme hoones.

- Hoonete maa-aluste konstruktsioonide veepidavuse ja ehitusaegse veealanduse lahenduse projekteerimisel arvestada Osühing Rei Geotehnika eksperthinnangus (märts 2015, vt dp lisad osa IV) esitatud andmetega.

- Hilisemate konfliktsituatsioonide maandamiseks tuleb enne ehitustööde algust lähimatel hoonetel sisse seada geotehniline kontroll (paigaldada reeperid ja korraldada vajumisvaatlused). Planeeritud hoonete projekteerimisele peavad eelnema ehitusgeoloogilised uuringud, mille käigus saadud andmed 24/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

võimaldavad täpsustada pinnasevee juurdevoolu prognoosi.

- Parkimiskohtade mõõtmete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”.
- Vertikaalplaneeringuga tagada, et kruntidel kogunev vesi ei valguks naaberkruntidele. Vertikaalplaneeringu projekteerimisel arvestada naaberkruntide haljasalade ja sillutiste kõrgusmärkidega.
- Vastavalt Tallinna Keskkonnaameti poolt esitatud tingimusele tuleb hoonesse kavandatud parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele. Krundi pos. 1 rekonstrueerimis- või ehitusprojekt ja krundi pos. 2 ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

5.1.2 KRUNDI POS 1 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- Krundile võib projekteerida olemasolevale hoonele kolmanda korruse või täiesti uue 3-korruselise hoone.
 - Kavandada tehnoseadmed ja nende osad hoonesse. Kommunikatsioonišahtide väljaviigud (ventkorstnate väljaviigud, kanalisats. tuulutused, suitsuärastus) ja tuletõrje pollarid, võivad paikneda üle katuse üldise tasapinna.
 - Kolmanda korruse pealeehitamise võimaluste kohta tuleb tellida olemasolevate konstruktsioonide ekspertiis.
 - Ol oleva hoone säilitamisel ja korruse pealeehitamisel võivad 3. korrust toetavad postid paikneda ol oleva välisseina välisperimeetril ja 3. korruse üleaste postide ulatuses
 - Krundil kogunevad sademeveed tuleb juhtida ja immutada krundi piires paiknevatel haljasaladel, vältides vertikaalplaneeringuga vee valgumist naaberkruntidele.
 - Vajadusel näha ette sademevee akumulatsiooniks ühtlustusmahuti. Mahuti paigaldamise võimalus kaalutakse eelprojekti koostamise käigus.
 - Uuele hoonele on lubatud projekteerida 1 keldrikorrus.
 - Krundipiiridele projekteerida piirdeaed ühtses võtmes krundiga pos 2.
- Ehitusprojektis täpsustada kinnistu vajalikud vee- ja kanalisatsiooni vooluhulgad, liitumispunktide asukohad ja nende arv.
- Parkimiskohtade ja juurdesõidutee projekteerimisel arvestada vajadusega tagada takistusteta läbi- ja juurdepääs ning teenindus krundile pos 2.

5.1.3 KRUNDI POS 2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- Hoone kõrguses lähtuda Pärnu mnt 127 rekonstrueeritud katusekorrusega 5-korruselise hoone katuseharja kõrgusest ja mitte ületada seda. Kavandada tehnoseadmed ja nende osad hoonesse. Kommunikatsioonišahtide väljaviigud (ventkorstnate väljaviigud, kanalisats. tuulutused, suitsuärastus) ja tuletõrje pollarid, võivad paikneda üle katuse üldise tasapinna.
- Hoonele on lubatud projekteerida keldrikorrus
- Tagada maa-aluste piirdekonstruktsioonide veekindlus
- Krundil kogunevad sademeveed tuleb juhtida ja immutada krundi piires paiknevatel haljasaladel, vältides vertikaalplaneeringuga vee valgumist naaberkruntidele.
- Võimalusel näha ette katusehaljastus, mida kasutada sademevee akumulatsiooniks.
- Vajadusel näha ette sademevee akumulatsiooniks ühtlustusmahuti. Mahuti paigaldamise võimalus kaaluda eelprojekti koostamise käigus.
- Hoones paiknevas parklas kogunevad sademe- ja lumesulamisveed tuleb juhtida reoveekanaliseerimisele, vajadusel eelnevalt puhastades.
- Krundipiiridele projekteerida piirdeaed ühtses võtmes krundiga pos 1
- Ehitusprojektis täpsustada kinnistu vajalikud vee- ja kanalisatsiooni vooluhulgad, liitumispunktide asukohad ja nende arv.

25/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

5.2 VÖRGUVALDAJATE NÕUDED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTEERIMISEKS

AS Telia Eesti:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjadest. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vaja tellida AS-lt Telia Eesti täiendavad tehnilised tingimused.

Maa-alal paikneb AS-le Telia Eesti kuuluv kaablikanaliseerimine.

Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada AS Telia Eesti üldkasutatava sidevõrguga.

OÜ Elektrilevi tänavavalgustus:

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööstaadiumis arvestada elektri kaablite servituudiga ja paigaldada 1,0m kaugusele Elektrilevi OÜ kaablitest tänavavalgustuse kaabel.

AS Tallinna Küte

Üksikute objektide soojavarustuse projekteerimiseks taotleda AS Tallinna Küte konkreetseid tehnilised tingimused.

Aktsiaselts KH Energia-Konsult (nüüd OÜ Elektrilevi tänavavalgustuse osakond):

Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada

AKTSIASELTS TALLINNA VESI:

Planeeritavaid kinnistuid on võimalik veega varustada ning kanaliseerida peale planeeritud torustike välja ehitamist

Planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut

Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

5.3 MÜRATÕKESTUSMEETMED JA AKUKON OY EESTI FILIAAL MÜRATASEMETE UURINGUS ESITATUD SOOVITUSED

- Hoonete ja väliterritooriumi projekteerimisel arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 17 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Arvestada, et Pärnu mnt poolsetel krundipiiridel võib auto- ja trammiliiklusest põhjustatud müratase olla vahemikus ca 55dB Planeeritava maa-ala kuulub III välisekskkonna kategooriasse - segahoonestusala.
- Hoonete piirdekonstruktsioonide helipidavuse projekteerimisel arvestada Insinööriühingu Akukon OY Eesti Filiaal koostatud (märts 2015) uuringust (vt dp lisad osa IV).
- Vastavalt EVS 843:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral elu- ja äriruumide välispiirde ühisisolatsioon (sein + klaasavataited) olema vähemalt $R'_{tr,s,w}=30dB$.
- EVS 843:2003 põhjal tuleb ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25m².
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsioonindeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutavad aknakonstruktsioonid, värskeõhuklapid välispiirdekonstruktsioonid) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase oleks ületatud ruumis.

26/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

6. KAVANDATU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE JA SEISUKOHTADELE

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”

6.1 ÜLDINE VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd Tallinna Keslinna Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega.

Parkimiskohad ja teed on planeeritud vastavalt Tallinna Transpordiameti poolt esitatud nõuetele.

Naaberkrunti läbivate tehovõrkude lahenduse osas on tehtud koostööd kõikide võrguvaldajate- ja Kiisa tn 6 paikneva Tallinna 26. lasteaia juhatajaga ning lasteaeda haldava Tallinna Haridusametiga.

Tehovõrkude planeerimisel on arvestatud MELIOR PROJEKT OÜ poolt varemprojekteeritud (töö nr 099.1) tänavavalgustuse lülituskilbi asukohaga Kiisa tn 8c alajaama nr 1142 kõrval. Võrguvaldajatest on tehtud koostööd Telia Eesti AS-ga (endine Elion Ettevõtte Aktsiaselts-ga), Elektrilevi OÜ-ga, Aktsiaselts-ga KH Energia-Konsult, AS-ga Tallinna Küte, AKTSIASELTS-ga TALLINNA VESI ja aktsiaseltsiga Eesti Gaas. Võrguvaldajate poolt esitatud nõuded ehitusprojektide koostamiseks on esitatud p. 5.2.

6.2 VASTAVUS TALLINNA LINNAVALITSUSE 04.09.2013 KORRALDUSELE NR 1196-K

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse korralduse p.-s. 4 esitatud lisanõuete (allpool nõuete loetelu vastavalt korraldusele).

4.1 Detailplaneeringu algatamise taotluse esitamise eelselt koostas Osühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo tellijapoolseks kaalumiseks variantlahenduse olemasoleva hoone asendamiseks ühe äri- ja eluhoonega Pärnu mnt 127b krundi jagamata (vt Detailplaneeringu joon GP-4), mis ei ole krundi arendamise seisukohast optimaalne ja majanduslikult tasakaalustatud lahendus. Krundi jagamine kaheks ja esialgu olemasoleva ärihoone käigushoidmine võimaldab kulusid optimeerida, tagades kapitali käibe ning võimaldades territooriumi järkjärgult arendada. Alternatiivne planeeringulahendus on detailplaneeringusse lisatud (joon. GP-4).

4.2 Kiisa tn 6 krundil paikneva lastepäevakodu poolse piiri äärde on planeeritud vähemalt 5,9m laiune haljastatav ala (vt Detailplaneering joon GP-2) põõsas- või kõrghaljastuse istutamiseks, tagamaks haljasalade visuaalset terviklikkust ning territooriumide omavahelist eraldatust. Kiisa tn 6 krundipiirist paikneb kõige lähim parkimiskoht 3,7m kaugusel (vt detailplaneering joon GP-2). Pärnu mnt 127 krundipiirist paikneb lähim parimiskoht 2,6m kaugusel.

4.3 Lastemänguväljak on planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundi pos 2 keskosasse, haljastatud alale, vahetult sissepääsu kõrvale (vt Detailplaneering joon GP-2).

4.4 Planeeritud on kaks krunti, millest pos 1 on ettenähtud 100% ärimaa sihtotstarve ja pos 2 100% elamumaa sihtotstarve (vt Detailplaneering joon GP-2 ja dp sel p. 3.3).

4.5 Krundi pos 2 hoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on planeeritud lähtuvalt Pärnu mnt 127 krundil paikneva olemasoleva rekonstrueeritud katusekorrusega 5-korruselise hoone kõrgusest (vt Detailplaneering joon GP-2 ja detailplaneeringu lisad joon GPL-4).

4.6 Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud väärtusliku seedermänni säilitamisega (puu nr 17, vt dp lisad osa IV) ning hoonestusala planeerimisel on arvestatud puu kasvutingimustega (vt Detailplaneering joon GP-2 ja sel p.

3.4.2).

27/31

Projekteerija:

Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

4.7 Krundil pos 1 olemasolevale hoonele korruse pealeehitamisel võimalusel säilitada lähemal kui 5,0m kasvavad puud. Krundile pos 1 uue hoone projekteerimisel näha ette hoonele lähemal kui 5,0m kasvavad puud langetada. Krundidel pos 1 ja pos 2 on planeeritud sillutatud alad III väärtusklassi puudest vähemalt 2,0m kaugusele. Krundil pos. 2 on sillutatud alad planeeritud minimaalselt II väärtusklassi puude võra projektsiooni joonele, võimaldamaks optimaalset sissesõitu hoone parkimiskorrusele. Hoonestusalad vt joon GP-2.

4.8 Planeeritud kruntide piirialadele on ettenähtud võimalused asendusistutuseks. (vt sel p 3.4.2.1 ja detailplaneering joon GP-2).

4.9 Planeeritud kruntide pinnast on haljastatavad vähemalt 40% s.h. ei ole arvestatud katuse- ja garaažipealse jm maapinnaga ühendamata haljastusega (vt sel p 3.4.2.1 ja detailplaneering joon GP-2).

4.10 Katustelt ja jalgteedelt kogunev sademevesi on ettenähtud immutada pinnasesse ja osaliselt juhtida tsentraalsesse kanalisatsiooni (vt sel p 5.1.2 ja 5.1.3). Sademevett kasutada katusehaljastuse kastmisel (vt dp sel p. 3.4.1).

4.11 Krundisiseselt sõidu- ja parkimisaladelt on ettenähtud sademevesi koguda kokku restkaevudega ning suunata läbi liiva- ja õlipüüduuri tsentraalsesse reoveekanalisatsiooni (vt detailplaneering sel p 3.4.1, 3.10.2, 5.1.3).

4.12 Jäätmemahutite asukohad on ettenähtud planeeritud kruntide piirile, kergesti juurdepääsetavasse kohta (vt sel p 5.1.1 ja detailplaneering joon GP-2).

4.13 Detailplaneeringu lisade kaustas (vt Detailplaneeringu lisad osa IV) on esitatud planeeritava ala müra modelleering päevasel ja öisel ajal ning on esitatud mürakaardid. Vastavalt mürakaartidele ei ole vaja planeeritavale alale hoonete projekteerimisel rakendada spetsiaalseid müratõkestusmeetmeid. Piisavad müratõkestusmeetmed tagatakse hoone projekteerimise käigus välisseinte piirdekonstruktsioonidega, tõkestamaks liiklusest põhjustatud mürataset. Uuringus kirjeldatud nõuded on esitatud detailplaneeringu seletuskirja p. 5.3.

4.14 Detailplaneeringu lisas on esitatud insolatsioonikestuse graafikud (vt detailplaneeringu lisad joon GPL-3-1 ... GPL-3-4), arvestades Pärnu mnt 129 krundile planeeritud kuni 8-korruselise hoonega ja naabruses paiknevate olemasolevate hoonete osas planeeritud hoonestusest krundil pos. 1 ja pos. 2.

4.15 Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd Tallinna linna ehitusmääruses § 14 lõige 2 loetletud isikutega, Tallinna Kesklinna Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaalametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutab (vt dp sel. p. 5.2 ja 5.3 ning koostöö koondtabel DP lisades).

6.3 KAVANDATU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

6.3.1 Tallinna üldplaneering

Detailplaneering ei näe ette üldplaneeringu muutmist, kus ala juhtotstarbeks on määratud ettevõtluse segahoonestusala, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine ning võib paikneda üksikud elamud ja asutused.

6.3.2 Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on arvestatud vahevööndi normatiividega (vt dp sel p. 3.5). Detailplaneeringus kavandatud parkimiskohtade arv on arengukavaga kooskõlas.

6.3.3 Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Asendusistutuse vajadus on määratud vastavalt määrusele. Vt seletuskiri ptk 3.4.2.2

28/31

Projekteerija:
Osaühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:
Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:
"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

6.3.4 Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”.

Haljastuse inventuur on koostatud määrusele vastavalt. Vt dp lisad osa IV ja joon GPL-2.

6.3.5 Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

Planeeritud avalikult kasutatava juurdesõidutee ja jalgteelaius ning pos 1 krundi läbiva sõiduteelaius, parkimiskohtade ja manööverdusalade mõõdud ning pos. 2 keldrikorrusele viiva kaldtee parameetrid on standardiga kooskõlas. Juurdepääsuteed ja parkimislahendus on esitatud joon-I. GP-2 (täiendava skeemina – kitsama kui 7,0m laiuse manööverdusala korral näha ette laiema kui 2,5m laiused parkimiskohad). Hoonete ja tehnoorkude kaugused puudest on tagatud. Tehnoorkude lahendus on esitatud joon GP-3. Krundi pos. 2 keldrikorrusele viiva kaldtee lahendus on esitatud joon GP-2 ja illustratsioon põhimõttelisest kõrguslikust jaotusest dp. lisad joon. GPL-4.

6.3.6 Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.”

Tagamaks parkivate sõidukite ja hooviala terviklikku turvalisust on planeeritud krundipiiridele piirdeaiad ja väravad (vt dp sel p. 3.4.3). Vajalik hulk parkimiskohti on krundil pos 1 kavandatud olemasolevasse avatud parklasse ja krundile pos 2 osaliselt hoone mahus paiknevasse ja osaliselt avatud parklasse. Sisepääs krundile tuleb tagada ainult elanikele ja äriruumide kasutajatele (vt detailplaneeringu seletuskiri p. 3.4.3).

Hoonestusalad on planeeritud nii, et hoonetevaheline sisehoov ja avatud parkla on akendest hästi jälgitav.

Planeeritavale maa-alale on kavandatud nii äri- kui eluruumid, mis tagavad ala elavuse ja ööpäevaringse kontrolli.

6.3.7 Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.” „Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded”. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja . Insinööriamistu Akukon OY Eesti Filiaali töö nr 145034-1, 06.03.2015 Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine.

Müraleevenduse meetmed ja hoonete projektide koostamisel arvestatavad müratasemed on määratud müratasemete hinnangus (vt dp lisad osa IV) ning esitatud seletuskirja peatükis 3.7.3 ja 5.3. Pärnu mnt ääres paiknevad olemasolevad 5-korruselised korterelamud on tehislukuks müratõkkeks planeeritava maa-ala vahel.

Insinööriamistu Akukon OY Eesti Filiaal (praegu Akukon OY Eesti Filiaal) on teinud müra hinnangu sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” järgi. Alates 1.02.2017 hinnatakse müra olukorda atmosfääriõhu kaitse seaduse ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” järgi.

Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hinnangus esitatud müratasemed ei ületa 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ määratud müra normtasemet (öisel ajal 50dB ja päevasel ajal 60dB).

6.3.8 Osauhingu Rei Geotehnika koostatud Tallinn Pärnu mnt 127b hüdrogeoloogiline ekspert hinnang, töö nr 3611-15, märts 2015.

Esialgne info maa-ala hüdrogeoloogiliste tingimuste kohta on määratud 29/31

Projekteerija:

Osuühing REIN MURULA Arhitektuuribüroo
tel. 6 484 013 rein@murula.eu
esindaja Rein Murula

Koostamise tellija:

Kesk Estates OÜ
tel 6 817 045 tarmo.laanetu@cranfeld.com
esindaja Tarmo Laanetu

Töö andmed:

"Pärnu mnt. 127b kinnistu detailplaneering"
(reg. nr. 038050)
töö nr. 12-08
Detailplaneering

hüdrokeoloogilises ekspertiisis (vt dp lisad osa IV) ja lühidalt kirjeldatud seleturkirjas p. 3.7.5. Hoonete maa-aluste konstruktsioonide projektide koostamiseks ja ehitamiseks on määratud seletuskirjas ptk 5.1.1.

6.3.9 Eesti standard Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”

Planeeritud alal krundil pos 2 on tagatud rahuldav insolatsioonikestus, mis võimaldab rajada korterelamu. Krundil pos 1 paikneb olemasolev ärihoone (vt dp sel. p. 3.7.2).

6.3.10 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele “

Planeeritud hooned on kavandatud naaberhoonetest ja üksteisest enam kui 8m kaugusele. Krundile pos 2 on ettenähtud tugevdatud murukattega ala, tagamaks päästetehnika ligipääs (vt dp sel. 3.6).
Krundil pos 1 on tagatud päästetehnika sillutatud kattega läbipääs krundile pos 2.

6.3.11 Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr. 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”

Planeeritava ala hoonestuse rajamiseks mõlemale krundile on seatud tingimus sorteeritud jäätmete konteineritele sillutatud alade projekteerimiseks (vt ptk. 3.4.4 ja 5.1.1). Detailplaneering on määrusega kooskõlas.

6.3.12 Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määruse nr 19

„Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuste piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”

Planeeritud hoonete soojavarustuse lahendamisel on esmajoones arvestatud tsentraalse kaugküttevõrguga (vt ptk. 3.10.3 ja joon GP-3), tulenevalt Tallinna kaugküttepiirkonna piiridest ja nõuetest. Kaugküttest erineva soojavarustuslahenduse kasutamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määruse nr 19 nõuetest (vt dp sel p. 3.10.6, 3.10.7 ja joon GP-3).

Detailplaneeringus on arvestatud Tallinna kaugküttepiirkonna piiride- ja seal kehtivate nõuetega.

6.3.13 Tallinn Linnavolikogu 16.06.2011 otsusega nr 107 vastuvõetud „Tallinna Keskkonnastrateegia aastani 2030”

Planeeringulahenduse alusel rajatav elamu ja ärifunktsiooniga hoonestus tagab linnaruumi tasakaalustatud tihendamise vastavalt keskkonnastrateegias esitatud printsiibile.

6.3.14 Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

Planeeritud hoonestuse tehnovõrkude varustus on kavandatud vastavalt võrguvaldajate [Elion Ettevõtted Aktsiaselts (nüüd Telia Eesti AS), AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Elektrilevi OÜ, AS Tallinna Küte, Aktsiaselts KH Energia-konsult] poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrgud vastavad väljastatud tehniliste tingimuste nõuetele (vt ptk 3.10, 5.2 ja joon GP-3).