

1 ÜLDOSA

Asukoht: Kopli tn 64 kinnistu, Põhja-Tallinn, Tallinn.

1.1 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK

OÜ Taali Grupp

Reg nr 10996443

A. Lauteri tn 5, Tallinn 10114

Kontaktisik: Jaan Erelt

Tel +372 56670511

E-mail: ereltjaan@gmail.com

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi tn 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Tallinna Linnavalikogu 6. septembri 2012 määrusega nr 21 kinnitatud Tallinna linna ehitusmäärus;
- RAAM Arhitektid AI OÜ 17. märtsi 2014 taotlus Kopli tn 64 kinnistu detailplaneeringu algatamiseks;
- Tallinna Linnavalitsuse 17. novembri 2014 korraldus nr 1767-k Põhja-Tallinnas asuva Kopli tn 64 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine.

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 kinnitatud „Detailplaneeringu koostamise algatamissetepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ alusel.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega kehtestatud Tallinna üldplaneering;
- Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering;
- Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 määrus nr 40 „Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025“;
- Tallinna Linnavolikogu 24. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014;
- Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord;
- Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“;
- Vabariigi Valitsuse 02. juuni 2015 määrus nr 54 „Ehitisele ja esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Atmosfääriõhu kaitse seadus;
- Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusega nr 28 kinnitatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Tallinna Linnapea 17.12.2014 käskkirjaga nr PO-1/268 kinnitatud „Tallinna riskianalüüs 2014“.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Kopli tn 64 puittaimestiku haljastuslik hinnang. Koostaja OÜ Adepte Ekspert, aprill 2014.
- Kopli tn 66 kinnistu piiril kasvava puu haljastuslik hinnang. Koostaja LinnArt OÜ, 25.09.2014, töö nr 092014-59.
- Kopli tn 64 detailplaneering, Tallinn. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine. Koostaja Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaal, 24. augustil 2017, töö nr 170825-1.
- Kopli tn 64, Põhja-Tallinn radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang. Koostaja Osaühing Tulelaev (kaubamärk Radoonitõrjekeskus), 28.04.2014.

Geodeetilise alusplaani on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo A GEO OÜ 2014. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö number 14022).

Hoone arhitektuurse lahenduse eskiisi on koostanud OÜ ARS PROJEKT.

2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Põhja-Tallinnas Kalamaja asumis Kopli tänava ääres.

Planeeritav ala asub Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, Tallinna Vanalinna vaadeldavuse tsoonis ning miljööväärtuslikul hoonestusalal.

3 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Kopli tn 64 hoone planeerimisel on eesmärk kavandada asukohta sobiv hoone, mis oleks kohane miljöövärtuslikule elamupiirkonnale ja kasutaks ära asukoha eelised kesklinna peamise magistraaltänavaga kõrval.

Samuti on eesmärk on täiendada kvartalit asukohta otstarbalt ja suuruselt sobiva hoonega, kujundada Kopli tänavale korrastatud tänavasein ning planeerida jalakäijatele mugav tänavaruum.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hoonestada Kopli tn 64 kinnistu ühe kuni 3 maapealse (sh katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega korterelamuga.

Planeeritud ala suurus on 0,11 ha.

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Kopli tn 64 kinnistu suurus on 816 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Kopli tänava T3 kinnistu suurus on 14 603 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Kopli tn 64 ja Kopli tänava T3 kinnistu olemasolevaid piire ei ole planeeritud muuta.

4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud naabruses paiknevate hoonete asetsemisest. Lisaks on arvestatud vajalikke tuleohutuskujasid ja võimaliku parkimiskorraldusega. Kopli tänava poole on määratud ehitusjoon. Kopli tn 64 hoone on kavandatud plokistada Kopli tn 62 hoonega.

Kopli tn 64 hoone on lahendatud kahe täiskorrusega. Kolmas korrus on planeeritud katusekorruseks, mida markeerib ka erinev materjalikasutus. Kuna Kopli tn 64 hoone on ette nähtud plokistada Kopli tn 62 hoonega, siis on hoone lubatud kõrgus määratud kõrvalasuva hoone perspektiivse kõrguse järgi.

Kopli tänava poolisel hoonemahul on ühtne räästajoon Kopli tn 62 hoonega ning katuse kõrgus ja kalle markeerivad Kopli tn 62 hoone perspektiivset kõrgust. Kopli tn 62 hoone katusealune on väljaehitamata. Katusealuste elamispindadena kasutuselevõtmine on antud piirkonnas väga levinud. Kalamaja piirkonnas on samatüübiliste hoonete katusealuste väljaehitamisel lubatud harjakõrgust tõsta kuni 1 m (kõrgus maapinnast max 12 m). Seega on Kopli tn 62 hoone räästakõrgus perspektiivselt kuni 12 m.

Kuna Kopli ja Volta tänava ristumisalal puudub arhitektuurne nurgalahendus ja Kopli tn 66 hoone ei asu Kopli tänava ühtsel ehitusjoonel, siis markeerib Kopli tn 64 kvartali nurgalahendust ning hoone hoovipoolne osa moodustab oma arhitektuurselt lahenduselt ühtse ehitusjoonega kvartali lõpetuse, mis annab linnaruumilise sidususe ehitusjoont eiravale Kopli tn 66 hoonele.

Korterelamu ehitisealuse pinna suurus on 250 m². Hoone on planeeritud 3-korruselise (lisaks üks maa-alune korrus), suurima kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 12 m ning absoluutkõrgusega 26 m. Hoone maapealsed korrused on kavandatud korteriteks ning maa-alune korrus tehnilisteks ruumideks, panipaikadeks, 1. korruse korterite abiruumideks (saunad, töötoad) jms.

Krundile on lubatud püstitada üks põhihoone ja üks abihoone. Abihoone asukoht määratakse ehitusprojektis. Abihoone on võimalik püstitada kas Kopli tn 66 // Volta tn 2 krundi piirile või Kopli tn 64 kinnistu sisehoovi. Kui tegemist on kuuri vms abihoonega, siis on otstarbekas see plokistada Kopli tn 66 // Volta tn 2 krundi abihoonetega. Kui abihoone funktsioon on pergola vms eksponeerimist eeldav abihoone, siis on sobiv püstitada see krundi sisehoovi.

4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kopli tn 64 kinnistu (pos 1) ehitusõigus

- Krundi sihtotstarve: elamumaa 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (sh 1 põhihoone)
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 285 m² (maapealne) ja 285 m² (maa-alune)
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m (abs 26 m)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: -1 / 3 (2+k)

Kopli tn 64 kinnistule on planeeritud 3 maapealse korrusega (sh 2 täiskorrust ja katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega 8 korteriga elamu. Samuti on jäetud võimalus abihoone rajamiseks.

- hoonestustihedus: 0,9 (arvestades krundi olemasolevat suurust)

Kopli tänava T3 kinnistu sihtotstarvet ja ehitusõigust ei ole planeeritud muuta.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Krunt on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

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

Vähemalt 30% Kopli tn 64 krundist on ette nähtud haljastada ning vähemalt 20% krundist kõrghaljastada. Hoonete ümber, teedest ja parkimisalast vabadele aladele, on ette nähtud rajada juurdeveetavale mullakihile muru ja kõrghaljastus.

Likvideerida on kavandatud Kopli tänava ääres kasvav IV väärtusklassi läänepärn (pos 8), kuna see kasvab olemasoleva torustiku peal. Nimetatud torustik on vajalik asendada uue torustikuga ja seega ei ole võimalik antud puu säilitamine.

Likvideeritava puu haljastusväärtus kompenseeritakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Puude likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonnaametist.

Detailplaneeringus on ette nähtud likvideerida järgmised puud:

Puu nr	k2	D	k1	k3	Asendusistutuse vajadus (ühikut)	Likvideerimise põhjus
8	0,3	43	2,0	0,7	43	Puuvõra harude kahjustused, kõrguskasvus alla jäänud puu, tüve alaosas pahad, vesivõsu, murdumisoht
Kokku:					43	

MARKUSED:

D - raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa (cm)

k1 - raiutava puuliigi koefitsient

k2 - raiutava puu seisukorra koefitsient

k3 - raiepõhjuse koefitsient

Asendusistutuse kohustus määratakse raielool haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

$$D \cdot \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

Asendusistutuse vajadus on 43 haljastusühikut. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude ja põõsaste arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusprojektide koostamist. Puud on ette nähtud istutada Kopli tn 64 kinnistu hoovialale. Kuna krundile planeeritud haljasaladel kasvab säilitatav kõrghaljastus ning kõrghaljastusvaba murupinda on vähe, ei pruugi asenduspuud krundile ära mahtuda.

Krundil asuv paekivist abihoone vare on planeeritud likvideerida. Paekivisid on võimalik kasutada hilisema haljastuslahenduse käigus (nt kiviktaimla, sissesõidutee eraldus murualast vms).

Olmejäätmete kogumise koht on ette nähtud planeeritud sissesõidu vahetusse lähedusse. Täpne asukoht hoones määratakse ehitusprojektis. Konteinerid tuleb ette näha prügi sorteeritult kogumiseks.

4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Praegu on juurdepääs Kopli tn 64 krundile Kopli tänavalt. Planeeringus on kavandatud nimetatud juurdepääs säilitada.

Tehnovõrkude lahenduse on koostanud Pegasus Projekt OÜ insener Kaja Vilmer. Esitatud lahendus on põhimõtteline ning võib muutuda ehitusprojekti mahus.

Tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud võrguvaldajate tehnilistest tingimustest. Tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud eesmärgist säilitada võimalikult palju hoonestusalast väljapoole jäävat kõrghaljastust. Puude juurestiku kaitsealale kaevetöid ei ole planeeritud, tehnovõrgud on kavandatud paigaldada kinnisel meetodil.

4.6.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus**Sidevarustus**

Käesoleva lahenduse aluseks on AS-i Eesti Telekom 12.11.2014 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23449862.

Tehnovõrkude koondplaanile on kantud kõik olemasolevad ja planeeritud Elion Ettevõtte AS-le kuuluvad liinirajatised ja sidekaevud.

Planeeritud hoonele on tehnovõrkude koondplaanil vastavalt tehnilistele tingimustele näidatud võimalik sidekanalisatsiooni ühendus olemasolevast AS-ile Eesti Telekom kuuluvast Kopli tn 64 olemasolevast 1-avalisest Ø50 mm sidekanalisatsiooni hargnemisest.

Elektrivarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni 24.11.2014 tehnilised tingimused nr 225249.

Planeeritud elamu varustamine elektrienergiaga on ettenähtud olemasolevast jaotuskilbist Volta 2/Kopli 66 JK (CDC460) 0,4 kV maakaabliga, kaablikaitseturuga kogu ulatuses, Kopli tn 64 kinnistu ristumispiirile liitumiskilp (arvesti kohaga).

Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilp projekteeritakse tarbija krundi Kopli tänava poolsele piirile. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav (Viide - Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Elamus hargneb elektrikaabel kõikidesse ruumidesse valgustitele, kodumasinadele ning kütte-, ventilatsiooni- ja soojaveesüsteemideni.

Tänavavalgustus

Olemasolevat tänavavalgustust ei ole ette nähtud muuta.

Kinnistusesine välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu parkimisplatsidega ja tehnovõrkudega.

4.6.2 Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsiooniühendused likvideeritakse peatorust hargnemisel, tänaval.

Veevarustus

Projekt on tehtud lähtuvalt AKTSIASSELTSI TALLINNA VESI 13.11.2014 tehnilistest tingimustest PR/1454645-1.

Veevarustus on lahendatud Kopli tänava d100 mm ühisveetorustikust. Liitumispunkt (maakraan DN 25 mm) on planeeritud kinnistu piirile.

Tarbevee vajadus:

Q=3,0 l/s

Rajatavad torustikud:

Veetorustik rajatakse PN10 plasttorudest, koos märkelintidega, rajamissügavusega 1,8 m liivaalusele. Kinnistul siseneb veetorustik ehitatava elamu tehnilisse ruumi, kuhu on ettenähtud paigaldada veemöödusõlm.

Tulekustutusvesi:

Vajalik välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud läheduses asuvast olemasolevast tänavatorustiku hüdrandist.

Kanalisatsioon

Projekt on tehtud lähtuvalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 13.11.2014 tehnilistest tingimustest PR/1454645-1.

Planeeritud heitvee kanalisatsiooni torustikele on eelvooluks Kopli tänava Ø225 mm ühiskanalisatsioonitorustik.

Reo- ja sadevete vooluhulk kinnistult:

Q=3,0 l/s ja Q=35 l/s

Sademevee pealevoolu ühiskanalisatsiooni reguleeritakse ja ühtlustatakse kinnistu piires vooluhulgale max 10 l/s. Sajuveed kinnistult juhitakse ka pinnasesse.

Rajatavad torustikud on planeeritud plasttorudest SN8 liivaalusele $\delta=300$ mm

Kinnistu Kopli tänava poolsele piirile planeeritud kaev jääb liitumispunktiks.

4.6.3 Soojusvarustus

Planeering on tehtud lähtuvalt AS Tallinna Küte (uue nimega AS Utilitas Tallinn) 24.11.2014 tehnilistest tingimustest nr 21300-01-14/57.

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohasesse kaugküttepiirkonda.

Käesoleval ajal kinnistu vahetus läheduses kaugküte puudub. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 § 2 lg 5 punktile 2 ei ole võrguga ei ole kohustatud liituma kaugküttepiirkonnas asuva, ehitatava või rekonstrueeritava hoone valdaja või omanik, kui hoone soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile alates olemasolevast või võrguettevõtja arendatavast võrgust kuni liitumispunktini (paigaldatava soojustorustiku meetri kohta) on väiksem kui 1 kW. Hoone arvutuslik soojavajadus on ~120 kW ning lähim ühenduskoht kaugküttevõrguga on üle 200 m kaugusel, seega on soojuskoormus soojustorustiku meetri kohta väiksem kui 1 kW.

Tallinna Linnavalitsuse 09.04.2014 korraldusega nr 543-k on algatatud Volta kvartali detailplaneering, milles on planeeritud kaugkütte rajamine. Sellest tulenevalt on ka Kopli tn 64

detailplaneeringus näidatud võimalus perspektiivse soojustorustiku rajamiseks ning sellega liitumiseks. Lõplik otsus kaugkütte kasutamise otstarbekuse kohta tehakse eelprojekti koostamise staadiumis.

4.6.4 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse on koostanud Pegasus Projekt OÜ insener Kaja Vilmer.

Planeeritud ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt aktsiaseltsi Eesti Gaas 11.11.2014 tehnilistele tingimustele nr 5-1/215.

Planeeritud elamu varustamiseks gaasiga on kavandatud rajada hargnemine Kopli tänava A-kategooria torustikust kuni Kopli tn 64 kinnistuni, mille piirile on ettenähtud paigaldada maakraan (liitumispunkt).

Hoone kütteks, ventilatsiooniks ja sooja vee saamiseks on ühe võimalusena planeeritud gaasikütteil töötav ühine boilersõlm rajatavasse tehnilisse ruumi.

Boilersõlme rajamine on otstarbekas sel juhul, kui soojustorustiku võimsus jääb alla 2 kW jm. kohta. Täpsem soojusvajadus lahendatakse tööprojekti käigus, kui on selgunud hoonete konstruktsioon ja neis asuvate ruumide otstarve.

Rajatavad gaasitorustikud on planeeritud plasttorudest PEH100 SDR11 liivaalusele. Paigaldatavate torustike sügavus on ~1 m.

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

Enne gaasikatlamaja projekteerimist taotleda nõusolek ka AS-ilt Utilitas Tallinn.

Juhul, kui selleks nõusolekut ei saa, on võimalik gaasi kasutamine köökides toidu valmistamiseks.

4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Planeeritav ala paikneb suure liiklustihedusega Kopli tänava ääres. Kopli tänavalt on planeeritud sissesõit krundile.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimisala ning sissesõidud on kavandatud võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga säilitada maksimaalselt haljastust. Nimetatud alad on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014“ vahevööndi norm.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014)

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv, kui arengukavas määratud rakendatakse	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	EK 100%	$P = (4*1 + 4*1,2)$	9	9
Planeeritaval alal kokku:			9	9

Tabelis toodud korterite arv on prognoositud. Arvutuses on kasutatud maksimaalset lubatud korterite arvu, kuna sel juhul on parkimiskohtade arv suurim.

Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimismatiivi kui planeeritav ala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtslikul hoonestusalal. Planeeritav ala asub Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, Tallinna Vanalinna vaadeldavuse tsoonis ning miljööväärtslikul hoonestusalal.

Uute elamute ehitamisel tuleb tagada parkimise vajadus oma kinnistul. Arengukava punkti 4.2.8 kohaselt tuleb vahevööndi ja äärelinna alal elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta. Kopli tn 64 hoonesse on kavandatud 8 korterit. Krundile on kavandatud 9 parkimiskohta.

Parkimislahendus on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014”.

4.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Kalajama miljööväärtslikule hoonestusalale on iseloomulik kahe täiskorruse ning katusekorrusega hoonestus. Sellest johtuvalt on valitud Kopli tn 64 hoone kõrguseks samuti 2 täiskorrust ja katusekorrust. Hoone on plokistatud Kopli tn 62 hoonega nii, et kujuneb ühtne tänavasein. Lähtutud on Kopli tänava ehitusjoonest. Eesmärk on kavandada korrastatud linnaruumina mõjuv ühtlase laiusega tänav.

Kopli tänava äärsed hooned mõjuvad miljööala sisehoovidele magistraaltänavalt lähtuva müra barjäärina.

Kopli tn 64 hoone ja sõidutee vahelisele alale on kavandatud säilitada kõrghaljastatud jalakäijate ala.

4.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Olemasolevad kitsendused:

- Planeeritud maa-ala paikneb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohaselt Tallinna

vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

- Planeeritud asub Kalamaja miljöövärtuslikus hoonestusallas.
- Planeeritud ala asub ohtlike raudteevedude ohualas.

Tehnovõrkude rajamiseks ja hooldamiseks tuleb seada järgmised servituudid:

- elektrikilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks on vaja seada servituut elektrikilbi kaitsevööndi ulatuses (R – 2 m) võrguvaldaja kasuks.

4.10 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringulahendus võimaldab korrastada Kopli tänava äärse ala linnaruumilise olukorra, kuna kavandatud hoone sarnaneb oma otstarbalt ja suuruselt teistele Kopli tänava äärsetele elamutele. Samuti arvestab planeeringulahendus Kopli tänava äärset ehitusjoont. Seeläbi luuakse Kopli tänavale korrastatud tänavasein.

Kopli tn 64 krundile on kavandatud piirkonda kõrguselt ja suuruselt sobiv hoone, mis kasutab miljöövärtusliku hoonestusala eelseid ning asukohta peamise magistraaltänavaga kõrval.

Arvestades head ühendust kesklinnaga ja äri- ja sotsiaalasutuste lähedust, on koht sobiv uue korterelamu ehitamiseks. Jalakäijatele on planeeritud mugav tänavaruum, kus kõnnitee ja hoone vahel on säilitatud kõrghaljastatud roheala.

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

Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega ning arvestatud on ümbritsevat miljöövärtuslikku linnakeskkonda nagu hoonete otstarve, suurus, kõrgus ja asukoht. Samuti on arvestatud piirkonna arenguvõimalustega, nagu Kopli tn 64 esisele alale korrastatud tänavaruumi loomine, koos tänavahaljastuse ning kergliiklustee säilitamisega.

Planeeritud hoone vastab oma kõrguselt ja suuruselt Kopli tänava äärsete hoonete vastavatele näitajatele. Samas toimib planeeritud hoone kvartalisisesele alale mürabarjäärina.

Planeeringulahendus vastab avalikele huvidele. Kavandatud on mitmeid avalikes huvides olevad väärtusi, nagu korrastatud miljöövärtuslik linnaruum.

5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDEID

5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Viilkatus (katusekalle peab lähtuma Kopli tn 62 räästakõrgusest ja lubatud harjakõrgusest).
- Hoone räästakõrgus peab lähtuma Kopli tn 62 räästakõrgusest.
- Hooneosadel on lubatud kasutada ka lamekatuseid ning teisi hoonete arhitektuurse lahenduse ning Kalamajale iseloomuliku miljööga sobivaid katusekaldeid. Eelistatud on kahepoolse kaldega katused. Samuti on lubatud kasutada tagasiasteid ning vintskappe, kuid need peavad sobima piirkonna arhitektuurse ilmega.
- Katusekorrus peab olema põhikorruse pinnast ca 0,7 korda väiksem.
- Põhihoone suletud brutopinda saab realiseerida vaid kooskõlas katusekorruse definitsiooniga.
- Järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid jms).
- Kasutada looduslikke ja kvaliteetseid materjalide - eelistatud fassaadimaterjal on puit.
- Vältida plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga. 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga.
- Katusematerjal on ühetooniline, eelistatud on valtsitud plekk.
- Puithoonete värvimiseks kasutada hingavaid värve (linaõli-, vesialusel- jne) ning traditsioonilisi värvitoone.
- Vältida tehiskatteid materjale, esmajoones polüsteroolil õhekrohvi ja plastikkatteid.
- Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada järgnevaid miljööalale ebatüüpilisi ja imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, katusekiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki (trapetsprofiil), rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet, klombitud paekiviplaate, tsementkiudplaate jne.
- Kasutada Kalamaja miljöö ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidjaid, rippsilte, numbri- ja tänavavalgusteid.
- Rõdud planeerida hoonemahu sisse või kavandada maksimaalse hoonealuse pinna ulatuses.

Hilisemal projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- atraktiivne arhitektuur;
- hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

5.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaed on ette nähtud paigutada kinnistu piirile. Piirdeaed – ca 1,5 m kõrgune vertikaalne puitlipp-piire. Täpsustatakse ehitusprojektides.

Järgida tuleb piirkonnas, eriti naaberkinnistutel väljakujunenud piirete tüüpi ja kõrgust.

5.3 Täiendavate uuringute vajadus

- Enne ehitustööde alustamist tuleb eksperdil fikseerida naaberhoonete tehniline olukord.

5.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Vt punkt 5.6

5.5 Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Põhja-Tallinna Valitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Hoonestuses tuleb kasutada selliseid lahendusi, mis ei põhjustaks lindude kokkupõrkeid hoonega.
- Oluliseks hinnatud pärnapuude juurestiku kaitsealale kaevetöid mitte ette näha, tehnovõrgud paigaldada kinnisel meetodil ning kõvakatted rajada vaiadele toetuvale plaadile.
- Ehitusprojektis käsitleda säilitatava pärnapuu positsioon 14 kasvutingimuste tagamist ehitustööde käigus ning lisada kohtlõige.
- Ehitusprojektile lisada AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused.
- Korterehamu ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Radoon

Ekspert hinnangus „Kopli tn 64 kinnistu radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang“ esitati järgmised soovitusel edasiseks projekteerimiseks:

- Hoone ehitusel kasutada radoonitõkestus-süsteeme, radoonikaevusid ning radoonikilet. Kõik kommunikatsioonide läbiviigid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb tagada hoones nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi tagasitaitesse paigaldada radoonikaevud.

Müra

- Planeeritava hoone kavandamisel tuleb arvestada suure liiklusega Kopli tänava lähedusega. Hoones tuleb tagada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, Keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Atmosfääriõhu kaitse seaduses esitatud nõuded. Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendusmeetmed, lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“). Soovitav vaikust nõudvad ruume (magamistuba, elutuba) Kopli tänava poole mitte planeerida.
- Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste insolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt müratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral eluruumide välispiirde ühisolatsiooniks Kopli tänava ääres arvestama $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 30$ dB, olenevalt välismüra taseme suurusest, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4.
- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_r vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_r$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) Lisa 1 normtasemeid
- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitame vajadusel vastavaid leevendusmeetmeid rakendada.
- Siseruumides tagada radooniohutu keskkond, rakendades radooniohtlikkuse hinnangus toodud soovitusi projekteerimiseks.
- Liiklusest tingitud õhusaaste mõju vähendamiseks soovitame planeeritava hoone ventilatsiooni sissetõmme planeerida Kopli tänavast võimalikult kaugele.

5.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoone ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohti võib ehitusprojektis täpsustada.
- Ühisveetorustikud ning kinnistu ühendused monteeritakse plastkanalisatsioonitorudest SN8 d160-200 mm ja varustatakse plastist kanalisatsiooni-kontrollkaevudega, rennpõhjaga, teleskoopsed ja malmluukidega 40 t koormusele.

Elektrivarustus

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt (endine Eesti Energia osaühingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond) täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga (endine Eesti Energia osaühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond).
- Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole (Kadaka tee 63, tuba 221).

Tänavavalgustus

- Välisvalgustus lahendatakse vastavalt arhitekti lähteülesandele.
- Välisvalgustuse toide projekteerida maakaabliga kaitsetorus, alates planeeritud hoone elektrikilbist.
- Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada Elektrilevi OÜ Tallinna Välisvalgustusega.

Sidevarustus

- Tehnilise (tööprojekti) staadiumis, kui on täpsustunud hoone arhitektuur ja suurus, tuleb tellijal taotleda AS-ilt Eesti Telekom konkreetsed tehnilised tingimused. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määrab AS Eesti Telekom sidekaablite mahu ja sidekaablite paigaldamise juurdepääsuvõrgu osas.
- Tööprojekti näha ette tööd varemehitatud liinirajatiste kaitsmiseks.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AS-iga Eesti Telekom.
- Planeeritud sidekanalisatsioon ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m ja väljaspool sõiduteed 0,7 m.
- AS-ile Eesti Telekom kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul.

Soojusvarustus

- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused AS-ilt Utilitas Tallinn, et selgitada välja kaugkütte rajamise võimalused ja tingimused.
- Soojustorustik ehitatada eelisoleeritud, häiretraatidega torudest. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö teostada vastavalt standardile EVS-EN

13941. Torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235, vastavalt EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratud.

6 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.

6.1 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Planeeritud ala Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on korruselamute ala ehk põhiliselt kahe- või enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaaži-kooperatiivid jm.

Kopli tn 64 kinnistu planeeringus on kavandatud antud alale korterelamu. Kavandatu on Tallinna üldplaneeringuga kooskõlas.

6.2 Vastavus koostatavale Põhja-Tallinna üldplaneeringule

Planeeritud ala Põhja-Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on korterelamute alla ettevõtluse kõrvalfunktsiooniga.

Kopli tn 64 kinnistu planeeringus on kavandatud antud alale korterelamu. Kavandatu on Põhja-Tallinna üldplaneeringukohase juhtotstarbega kooskõlas.

Planeeritud ala asub Kalamaja miljöövärtuslikul alal, ehituspiirkonnas nr 1. Antud ehituspiirkonnas on määratud järgmised nõuded:

- maksimaalne hoonestuse osakaal – 25-35% krundist
- maksimaalne korruselisus – 2+1 korrust (täiskorrus + katusekorrus)
- minimaalne haljastuse osakaal – 30%, sh kõrghaljastus ca 20% krundi pinnast

Kopli tn 64 kinnistule planeeritud täisehitus on kuni 35%, hoone korruselisuseks on planeeritud 2+1 (kaks täiskorrust ning katusekorrus) ning minimaalseks halastuse osakaaluks 30%, sh kõrghaljastuse osakaaluks 20% krundi pinnast.

Kavandatu on Põhja-Tallinna üldplaneeringuga kooskõlas.

6.3 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 17. novembri 2014 korraldusega nr 1767-k tuli detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisanõudeid:

1. kavandada kuni 3 korruseline hoone, mille kolmas korrus näha ette katusekorrusena arvestades naaberhoonete räästa- ja harjajoonega, kujundades miljöövärtuslikule hoonestusalale iseloomulik tänavasein.

Kopli tn 64 hoone on lahendatud kahe täiskorrusega. Kolmas korrus on planeeritud katusekorrusena, mida markeerib ka erinev materjalikasutus. Kopli tn 64 hoone on ette nähtud plokistada Kopli tn 62 hoonega.

Kopli tänava poolsel hoonemahul on ühtne räästajoon Kopli tn 62 hoonega ning katuse kõrgus ja kalle markeerivad Kopli tn 62 hoone perspektiivset kõrgust. Kuna

Kopli ja Volta tänava ristumisalal puudub arhitektuurne nurgalahendus ja Kopli tn 66 hoone ei asu Kopli tänava ühtsel ehitusjoonel, siis markeerib Kopli tn 64 kvartali nurgalahendust ning hoone hoovipoolne osa moodustab oma arhitektuurselt lahenduselt ühtse ehitusjoonega kvartali lõpetuse, mis annab linnaruumilise sidususe ehitusjoont eiravale Kopli tn 66 hoonele.

2. kavandada krundi täisehituse protsent kuni 35%, põhihoone ehitisealune pind kuni 250 m² ning krundi haljastuse osakaal vähemalt 30%, kusjuures kõrghaljastatav ala peab olema vähemalt 20% krundi pinnast. Haljastuse hulka ei kuulu katusehaljastus, garaaži pealne haljastus jms.

Krundi täisehitus on kuni 35%. Krundi maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal on vähemalt 30%, kõrghaljastatav ala peab olema vähemalt 20% krundi pinnast.

3. esitada autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge müratasemega piirkonda. Esitada müraleevendusmeetmed, millest korterelamu projekteerimisel juhinduda.

Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine on Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali poolt koostatud 24. augustil 2017.

Antud eksperthinnangus esitati järgmised soovitused edasiseks projekteerimiseks:

- Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste insulatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt müratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral eluruumide välispiirde ühisisolatsiooniks Kopli tänava ääres arvestama $R'_{tr,s,w} = 40$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 30-35$ dB, olenevalt välismüra taseme suurusest, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4.
- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_v vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_v$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Nimetatud soovitused on detailplaneeringu seletuskirjas esitatud nõuetena, mis lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

4. koostada radooniuring pinnase tegeliku radoonitaseme selgitamiseks, kuna Osaühingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi kohaselt võib planeeringuala pinnases esineda kõrgeid radoonisisaldusi. Vajadusel näha ette radoonihutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine elamu ehitusprojekti koostamisel.

Kopli tn 64 kinnistu radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang on Osaühingu Tulelaev (kaubamärk Radoonitõrjekeskus) poolt koostatud 28. aprillil 2014. Radooniuringu protokollis sisaldub mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmiste metoodika, mõõtmiste aeg, kasutatud aparaadi nimetus ja märke kalibreerimise kohta ning tõend mõõtja pädevuse kohta.

Antud eksperthinnangus esitati järgmised soovitusel edasiseks projekteerimiseks:

- Hoone ehitusel kasutada radoonitõkestus-süsteeme, radoonikaevusid ning radoonikilet. Kõik kommunikatsioonide läbiviigid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb tagada hoones nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi tagasitaitesse paigaldada radoonikaevud.

Nende tingimuste täitmisel on võimalik tagada hoones madal radoonitase.

Nimetatud soovitusel on detailplaneeringu seletuskirjas esitatud nõuete, mis lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis

5. sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutisse ja kasutada olmes).

Krunt on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

6. Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Põhja-Tallinna Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringu lahendus puudutada.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd järgmiste isikute ning ametitega:

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega.
- 2) olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega;
- 3) Põhja-Tallinna Valitsusega;
- 4) Tallinna Keskkonnaametiga.

Koostöö jooksul esitatud ettepanekud ja info nendega arvestamise kohta on kajastatud ühtses koondtabelis.

6.4 Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele

Vastavus Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusele nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus”

Kopli tn 64 kinnistu jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse (vastavalt Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusele nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus”).

Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas ja vanalinnasuunalistelt tänavatelt.

Kopli tn 64 kinnistule hoone planeerimisel on lähtunud Kopli tänava ehitusjoonest ja tänaväärse hoonestuse kõrgusest. Kavandatud hoone ei takista vanalinna vaadeldavust.

Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi standardis soovitatud kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- ala elav kasutus;
- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- hooviala ja avaliku ruumi hea vaadeldavus hoonest.

Vastavus Vabariigi Valitsuse 02. juuni 2015 määrusele nr 54 „Ehitisele ja esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti standardile EVS 812-6:2012, EVS 812-2:2014.

Projekteeritud hoonele on tagatud tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu Kopli tn 64 hoone kolmele küljele. Neljandas küljes paikneb tulemüür, kuna hoone on plokistatud Kopli tn 62 naaberhoonega. Kopli tn 64 ja Kopli tn 66 // Volta tn 2 hoonete vaheline kaugus on üle 8 m ning kujad on täidetud.

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006–2014”

Detailplaneering vastab Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 (vt. käesoleva seletuskirja punkt 4.7 „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus“).

Tallinna parkimise korralduse arengukava punktis 4.1.10 on määratud, et parkimisnormatiivi ei rakendata parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis. Kopli tn 64 kinnistu jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse (vastavalt Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusele nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“) Kalamaja miljöövärtuslikule hoonestusalale.

Tallinna parkimise korralduse arengukava punktis 4.2.8 on määratud, et vahevööndi alal tuleb elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta. Kavandatud 8 korterit ja 9 parkimiskohta.

Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Hoone on planeeritud vähemalt 5 meetri kaugusele olemasolevast kõrghaljastusest. Tehnovõrgud on planeeritud vähemalt 2 meetri kaugusele olemasolevast kõrghaljastusest. Uushaljastus on kavandatud vähemalt 5 meetri kaugusele planeeritud hoonest.

Vastavus Eesti standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“

Kopli tn 64 kinnistu radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang on koostatud Osaühingu Tulelaev (kaubamärk Radoonitõrjekeskus) poolt (vt Kopli tn 64 kinnistu detailplaneeringu lisa nr 4 „Kopli tn 64, Tallinn kinnistul radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang haljastuslik hinnang“).

Kopli tn 64 kinnistu paikneb normaalse radoonitasemega piirkonnas. Antud kinnistu radoonitase on vahemikus 37 kuni 40 kBq/m³ (normatiivne on kuni 50 kBq/m³).

Ekspert hinnangus esitatud soovitus edasiseks projekteerimiseks on välja toodud käesoleva seletuskirja punktis 5.5 „Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks“.

Vastavus Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine on Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali poolt koostatud 24. augustik 2017. (vt Kopli tn 64 kinnistu detailplaneeringu lisa nr 3 „Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine“).

Kopli tn 64 kinnistu Kopli tänava poolse kinnistuosa müratase on päevasel ajal 55-59 dB (müra sihtväärtus on 55 dB) ja öisel ajal 50-54 dB (müra sihtväärtus on 50 dB), hoovipoolse kinnistuosa müratase on päevasel ajal 45-49...50-54 dB ja öisel ajal 40-44 dB.

Antud ekspert hinnangus esitatud soovitus edasiseks projekteerimiseks on välja toodud käesoleva seletuskirja punktis 5.5 „Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks“. Samuti on normitud müratasemete tagamiseks määratud nõue lähtuda elamute projekteerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ (vt käesoleva seletuskirja punkt 5.5 „Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks“).

Planeering on kooskõlas Atmosfääriõhu kaitse seadusega¹. Tegemist on Atmosfääriõhu kaitse seaduse¹ kohase II kategooria alaga (haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuse ning elamu maa-alad, rohealad), millele vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtivad järgmised müra normtasemed:

- müra sihtväärtus – päeval 55 dB
- müra sihtväärtus – öösel 50 dB

Uuringus hinnatud müra tase on vastavalt:

- päeval 45-49...50-54 dB kuni 55-59 dB
- öösel 40-44 dB kuni 50-54 dB

Seega uuringus hinnatud müra tase ületab Kopli tänava ääres osaliselt müra sihtväärtust. Detailplaneeringus on esitatud nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks, et tagada hoones nõuetekohane müratase (vt käesoleva seletuskirja punktis 5.5 „Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks“).

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusele nr 28 - "Tallinna jäätmehoolduseeskiri. "

Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (§ 16 lõige 8) peab mahuti paiknema naaberkinnistul paiknevast eluhoonest vähemalt 5 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Planeeritud jäätmemahutid asuvad naaberkinnistul paiknevast eluhoonest rohkem kui 5 m kaugusel.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“

Detailplaneeringu alal koostasid dendroloogilise inventuurid looduskaitse spetsialist Janek Kivi OÜ-st Adepte Ekspert ja maastikuarhitekt Hele Möllits LinnArt OÜ-st (vt käesoleva seletuskirja punkt 4.5 „Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus“ ja Kopli tn 64 kinnistu detailplaneeringu lisa nr 1 „Kopli tn 64 puittaimestiku haljastuslik hinnang“ ja lisa nr 2 „Kopli tn 66 kinnistu piiril kasvava puu haljastuslik hinnang“).

Dendroloogilised inventuurid vastavad 3. mai 2006 määrusele nr 34.

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

Asendusistutuse arvutus on koostatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ peatükk 3 § 14. Aluseks on võetud dendroloogilised uuringud (koostasid looduskaitse spetsialist Janek Kivi OÜ-st Adepte Ekspert ja maastikuarhitekt Hele Möllits LinnArt OÜ-st). (Vt käesoleva seletuskirja punkt 4.5 „Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus“).

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“;

AS Tallinna Küte (uue nimega AS Utilitas Tallinn) on oma 24. novembri 2014 kirjaga nr 21300-01-14/57 väljastanud tehnilised tingimused kaugküttega liitumiseks, mille kohaselt asub lähim olemasolev liitumispunkt Telliskivi tn 60 ja Telliskivi tn 60a kinnistute piiril, mis on planeeritavast alast üle 600 m kaugusel.

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohasesse kaugküttepiirkonda.

Käesoleval ajal kinnistu vahetus läheduses kaugküte puudub. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 § 2 lg 5 punktile 2 ei ole võrguga ei ole kohustatud liituma kaugküttepiirkonnas asuva, ehitatava või rekonstrueeritava hoone valdaja või omanik, kui hoone soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile alates olemasolevast või võrguettevõtja arendatavast võrgust kuni liitumispunktini (paigaldatava soojustorustiku meetri kohta) on väiksem kui 1 kW. Hoone arvutuslik soojavajadus on ~120 kW ning lähim ühenduskoht kaugküttevõrguga on üle 200 m kaugusel, seega on soojuskoormus soojustorustiku meetri kohta väiksem kui 1 kW.

Tallinna Linnavalitsuse 09. aprilli 2014 korraldusega nr 543-k on algatatud Volta kvartali detailplaneering, milles on planeeritud kaugkütte rajamine. Sellest tulenevalt on ka Kopli tn 64 detailplaneeringus näidatud võimalus perspektiivse soojustorustiku rajamiseks ning sellega liitumiseks. Lõplik otsus kaugkütte kasutamise otstarbekuse kohta tehakse eelprojekti koostamise staadiumis.

Sellest tulenevalt on Kopli tn 64 ehitise soojusega varustamisel võimalik kasutada ka muud kütteviisi kui kaugküte, rakendades Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruses nr 9 toodud tingimust kaugküttest eraldumiseks. Elamu kütteks, ventilatsiooniks ja sooja vee saamiseks on ühe võimalusena planeeritud gaasiküttel töötav ühine katlamaja rajatavasse tehnilisse ruumi. Vastava lahendusega on nõustunud ka AS Eesti Gaas. Samuti pole välistatud võimalust kasutada keskkonnasõbralikku maakütet või katusele monteeritud õhk-vesi soojuspumpasid.

Planeeritud lahendus vastab Kaugkütteseadusele ja Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9.

6.5 Planeeringulahenduse vastavus tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele:

- AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 13.11.2014 tehnilised tingimused PR/1454645-1

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.

- AS Tallinna Küte (uue nimega AS Utilitas Tallinn) 24.11.2014 tehnilised tingimused nr 21300-01-14/57

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud AS-iga Tallinna Küte (uue nimega AS Utilitas Tallinn).

- AS-i Eesti Telekom 12.11.2014 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23449862

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud AS-iga Eesti Telekom.

- Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni 24.11.2014 tehnilised tingimused nr 225249

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga.

- Aktsiaseltsi Eesti Gaas 11.11.2014 tehnilised tingimused nr 5-1/215

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud aktsiaseltsiga Eesti Gaas.

6.6 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu ettepanekutele

- Vähendada hoone mahtu, lähtuda Kopli tn 62 hoone räästajoonest ning vähendada korterite arvu.

Detailplaneeringu lahendust on korrigeeritud, mahtu on vähendatud ning arhitektuurinõuetesse on lisatud kohustus lähtuda Kopli tn 62 hoone räästajoonest. Korterite arvu on vähendatud 9-lt korterilt 8-le.