

Sisukord

I SELETUSKIRI	2
1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	2
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	3
3. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	3
4. Planeeringus kavandatu kirjeldus	4
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
4.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	4
4.3. Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad	5
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja asendusistutuse arvutus	6
4.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Parkimiskohtade arvutus	6
4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	8
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	10
4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	10
4.10. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	11
4.11. Kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja – seisukohtadele.....	12
4.12. Muudatused võrreldes eskiislahendusega ja eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekutega arvestamine	15
4.13. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	15
4.14. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	16
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	18
5.1. Olulisemad arhitektuurinõuded hoone projekteerimiseks	18
5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	19
5.3. Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks	22
II PLANEERINGU JOONISED	

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitusmäärus;
- Tallinna Linnavalitsuse 09.10.2013 korraldus nr 1398-k „Wismari tn 47 kinnistu ja Tehnika tn 53a kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Osäühingu PERTON EHITUS 05.01.2012 esitatud taotlus nr DP036390 detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- Teemaplaneering „Tallinna kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse ja kasutamistingimuste määramine“;
- Eesti Energia Aktsiaselts tehnilised tingimused;
- Aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused;
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused;
- Elion Ettevõtted Aktsiaselts (praegune ärinimi: AS Eesti Telekom) tehnilised tingimused;
- AS Tallinna Küte tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud (vt detailplaneeringu lisad):

- 2011. aastal koostas A GEO OÜ planeeringuala ja selle lähimbruse topo-geodeetilise mõõdistamise (töö nr 11020);
- dendroloogilise inventeerimise teostas dendroloog Olev Abner 2011. aasta aprillis. 2014. aasta veebruaris koostati uuendatud dendroloogia, koostaja Maastikuarhitekt Piret Kümmel. Joonistel ja seletuskirjas kajastuvad puittaimede järjekorranumbrid vastavalt varasemale dendroloogilisele hinnangule (so Olev Abneri hinnangule, kuna Piret Kümmeli hinnang ei kajasta kõiki varem hinnatud puid), väärtusklassid on näidatud aktuaalsema mõõdistuse kohaselt.
- Planeeringuala radoonitasemete mõõdistuse raporti koostas Finestrum Ehitusekspertiisid OÜ 2014 aastal.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud maa-ala asub Kesklinna linnaosas, Tehnika, Wismari, Villardi ja Roopa tänava vahelises kvartalis, Kassisaba miljööalal. Ala jääb Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ning ajalooliselt kuulus see piirkond Kassisaba asumis koosseisu.

Planeeritud maa-ala suurus on 0,21 ha.

3. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- hubase, inimõõtmelise ning kasutaja vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Linna keskuse hoonestuse tihendamine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- toimiva ning vajadustele vastava taristu tagamine, olemasolevate võimaluste parim rakendamine;
- Kassisaba miljöösse sobiva hoone planeerimine.

Eelpooltoodust lähtuvalt on detailplaneering koostatud eesmärgil moodustada elamumaa sihtotstarbega Wismari tn 47 kinnistust kaks elamumaa sihtotstarbega krunti, ning jätkuvalt riigi omandis olevast maast elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt. Elamumaa sihtotstarbega Tehnika tn 53a kinnistu sihtotstarve jääb samaks. Ühele moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks ning teisele moodustatavale krundile määratakse ehitusõigus krundile jääva elamu säilitamiseks olemasolevas suuruses. Kolmandale elamumaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus krundile jääva garaaži säilitamiseks praeguses suuruses või asendamiseks uue garaažiga. Lisaks määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus nähakse ette Wismari tn 47 kinnistust kahe krundi moodustamine. Tehnika tn 53a kinnistu jääb samaks (krunt nr 3) ning reformimata riigimaast moodustatakse ajutine krunt (krunt nr 4), mis liidetakse hiljem Tehnika tn 53 kinnisasjaga.

- krunt nr 1: pindala 409 m² (moodustatakse Wismari tn 47 kinnistust);
- krunt nr 2: pindala 1029 m² (moodustatakse Wismari tn 47 kinnistust);
- krunt nr 3: pindala 226 m² (jääb samaks);
- ajutine krunt nr 4: pindala 217 m² (moodustatakse jätkuvalt riigi omandis olevast maast).

4.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringulahenduse elluviimiseks on olemasolev eluhoone Wismari tn 47 kinnistu hoovis ette nähtud lammutada. Samuti on määratud likvideeritavaks kaks Wismari tn 47 kinnistul asuvat garaažiboksi.

Hoone paiknemise kavandamise põhimõtted

Hoonestusala määramisel on lähtutud lähiala olemasolevatest ja planeeritud hoonetest ning õuealade paiknemisest. Samuti on arvestatud väärtusliku ja olulise kõrghaljastuse säilitamisega ning ilmakaartega.

Hoone suuruse kavandamise põhimõtted

Hoone kõrguse ja korruselisuse määramisel on lähtutud teemaplaneeringust "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusala piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" ning ümbritsevate hoonete näitajatest. Vanalinna silueti vaadeldavust planeeritud hoone ei varja. Samuti on uue hoone planeerimisel lähtutud sujuvast üleminekust Tehnika tänava äärselt suurema korruselisusega hoonetest Villardi tänava poolsele ajaloolisele hoonestusele. Planeeritud hoone kolmas korrus on ette nähtud katusekorrusena ning selle välisviimistluses on lubatud kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale. Selle tulemusena sulandub planeeritav hoone hästi ümbritsevasse keskkonda ja sobitub naabruses olevate hoonetega.

Planeeringus määratakse kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krunt nr 1

- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 (olemasolev);
- hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 116 m² maa peal (olemasolev);
- hoone suurim lubatud kõrgus meetrites seotuna absoluutse kõrgusega: 7,8 m; absoluutkõrgus 16,19 m (olemasolev);
- lubatud korruselisus: 2 (täiskorrus ja katusekorrus) - olemasolev.

Krunt nr 2

- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1;
- hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 257 m² maa peal ja 257 m² maa-all;
- hoone suurim lubatud kõrgus meetrites seotuna absoluutse kõrgusega: 11,4 m (absoluutkõrgus 19,74 m);
- lubatud korruselisus: -1/3k (elamul võib olla maapeal kuni 2 täiskorrust + 1 katusekorrus).

Krunt nr 3

- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 (olemasolev);
- hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 124 m² maa peal;
- hoone suurim lubatud kõrgus meetrites seotuna absoluutse kõrgusega: 3 m (absoluutkõrgus 10,95 m);
- lubatud korruselisus: 1.

Krunt nr 4 (ajutine krunt, mis liidetakse hiljem Tehnika tn 53 kinnisasjaga)

- krundi kasutamise sihtotstarve: 85% elamumaa ja 15% ärimaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 0;
- hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 0;
- hoone suurim lubatud kõrgus meetrites seotuna absoluutse kõrgusega: 0;
- lubatud korruselisus: 0.

4.3. Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahendusega lubatud kruntide hoonestustiheduse näitajad (suletud maapealne brutopind, m² / krundi pindala, m²) on järgnevad:

- krunt nr 1: $226/409=0,55$
- krunt nr 2: $700/1029=0,68$
- krunt nr 3: $124/226=0,55$
- krunt nr 4 (ajutine krunt): 0

Hoonestustiheduse näitajad ei erine oluliselt ümbritsevate kruntide hoonestustihedusest ja on teemaplaneeringus määratud ehituspiikonna hoonestustihedusega kooskõlas (vt Detailplaneeringu lisad, Lisa 9 – „Ruumilise keskkonna analüüs“).

Krundil nr 1 asuv hoone on rekonstrueeritud ja säilitatakse olemasoleval kujul ning olemasolevas suurus.

Krundile nr 2 on planeeritud 1 korterelamu.

Krundi nr 3 olevaid garaažibokse on lubatud renoveerida või ehitada nende asemele samas suuruses ning asukohas uus garaaž.

Krundile nr 4 (ajutine krunt) hooneid ei rajata.

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgust ei ole kavandatud oluliselt muuta. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus (vt ptk 5.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks”).

4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja asendusistutuse arvutus

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud likvideerida üks 1 III väärtusklassi puu:

- puu nr 5: harilik pärn.

V väärtusklassi puudele asendusistutuse kohustus puudub, puu nr 5 kohta on asendusistutuse ühikute arv= $39 * ((2,0 + 1,0 + 0,7) / 3) = 48$ ühikut.

Puu nr 5 likvideeritakse kuna see jääb planeeritud hoonestusalale liiga lähedale. Selliselt kavandatud hoonestusala võimaldab säilitada hooviala oluliselt suuremana (hooviala laius krundi nr 3 põhjapiirist mõõdetuna on sellise lahenduse kohaselt 9m ning hoonestusala on tervikuna krundi piirist optimaalsel kaugusel). Suuremat kvartalisest hooviala on nõudnud ka piirkonna elanikud nii oma vastuväidetes kui ka eskiisi avalikul arutelul. Puu nr 8 on likvideeritud varasemalt.

Teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse ja kasutamistingimuste määramine” kohaselt on Kassisaba piirkonna elamukruntidele haljastuse osas määratud järgnevat: 30%, sh kõrghaljastus 20% krundi pinnast. Krunt 1 ja krunt 2 haljaspinna osakaal on kokku 46%, sh kõrghaljastust 35%. Planeeringuala ehitusõigusega kruntide summaarne haljaspinna osakaal 40%, sh kõrghaljastust 30% (20%). Planeeritud kruntidele pos 1 ja 2 tuleb koostada haljastuslik kujundusprojekt. (vt ptk 5.2 – nõuded ehitusprojekti koostamiseks).

Krundile nr 2 on ette nähtud väikelaste mängunurk. Kruntide 1 ja 2 vahele on lubatud rajada piirdena haljaspire (hekk kõrgusega kuni 0,8m), piirdeaeda nende vahelisele piirile ehitada pole lubatud. Mängunurga kasutamiseks on krundi nr 1 elanike kasuks ette nähtud juurdepääsuservituudi vajadusega ala.

4.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Parkimiskohtade arvutus

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud Wismari tänavalt. Krundile nr 2 on tagatud juurdepääs läbi krundi nr 1. Selleks nähakse krundile nr 1 ette juurdepääsuservituudi vajadusega ala (vt Põhijoonis). Krundile nr 3 on tagatud juurdepääs läbi krundi nr 4. Tehnika tn 53b garaažidele tagatakse juurdepääs samuti krundi nr 4 kaudu ning krundile nr 3 on ette nähtud juurdepääsuservituudi vajadusega ala Tehnika tn 53b kinnistule juurdepääsuks ($S = 43 \text{ m}^2$). Krundile nr 4 on ette nähtud servituudi vajadusega ala Tehnika tn 53a ja Tehnika tn 53b kinnistutele juurdepääsuks ($S = 217 \text{ m}^2$).

Parkimiskohtade kontrollarvutuse tabel kesklinna piirkonnas:

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	PAKi punkti 4.2.8 alusel kavandatud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
1	<u>Olemasolev elamu (Wismari tn 47):</u> väikeelamu, kuni 2 korterit	2 x 2	4	1 x 2	2
2	<u>Planeeritud elamu (Wismari tn 47a):</u> 3- ja enamatoaline korter	1,2 x 8	10 (9,6)		10
Planeeritud maa-alal kokku:			14	10	12

Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel, 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 või tegemist on olemasoleva elamuga või oleva elamuga mida laiendatakse vähe ja nii, et ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Planeeritud ala asub Kassisaba miljööalal ning Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Krundil nr 1 paikneb hoone, mille suurust ja milles asuvate korterite arvu ei muudeta.

Krundile nr 1 on planeeritud kaks parkimiskohta ja krundile nr 2 on ette nähtud 10 parkimiskohta. Parkimiskohtade paiknemine planeeritud hoone mahus ja krundil täpsustub ehitusprojektiga - sh igale korterile tuleb tagada 1 parkimiskoht. Krundil nr 3 olevas hoones on 6 garaažiboksi, täiendavaid parkimiskohti sinna ette ei nähta.

Planeering loob võimaluse läbi planeeritud kruntide nr 1 ja 2 juurdepääsu rajamiseks Wismari tn 45 kinnistule. Juurdepääsu tagamise eelduseks on kinnistute omanike vaheline kokkulepe tee rajamise ja hooldusega seotud kulutuste katmise osas.

Krundi, nr 4 osas teeb detailplaneering ettepaneku selle liitmiseks Tehnika tn 53 kinnistuga.

4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt 06.02.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1404961-1.

Planeeritud hoone olmevee vajadus on arvutuslikult 2,7 m³/d. Planeeritud ala reovee ärajuhtimise vajadus on arvutuslikult 2,7 m³/d, veetarbimine ja ärajuhitava reovee kogused täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritud krundi nr 2 veevarustus on lahendatud Wismari tn dn100mm ühisveetorustikust, krundil nr 1 säilib olemasolev veeühendus (võib vajadusel rekonstrueerida). Kasutusest väljajäävad veetorud likvideeritakse. Krundi nr 2 liitumispunkt asub tänavamaal, krundile nr 1 tehakse planeeringuga ettepanek vastava servituudi seadmiseks.

Välitulekustutusvesi 15 l/s on tagatud Wismari ja Tehnika tänavate ühisveetorustikul paiknevast hüdrandist.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne. Kruntide pos 1 ja pos 2 reoveed ning vähesel määral drenaaživeed on ette nähtud juhtida Wismari tn d250-280mm ühiskanalisatsiooni. Sademeveed tuleb maksimaalselt immutada oma kinnistul pinnasesse (immutusalad rajatakse haljasalade alla). Planeeritud krundile nr 2 on planeeritud uus ühiskanalisatsiooni liitumispunkt tänavamaal. Krundi nr 1 reoveetorustik hoonest läänepool säilib (vajaduse korral rekonstrueerida), kinnistu piirile on planeeritud nõuetekohane liitumispunkt. Kruntide pos 3 ja pos 4 sademeveelahendus jääb samaks – äravool toimib krundil nr 4 paikneva sademeveekanaliseerimise restkaevu kaudu.

Krundi nr 2 reovee kanalisatsioon rajatakse läbi krundi nr 1 ning tehakse ettepanek vastava servituudi seadmiseks. Kasutusest välja jäävad kanalisatsiooni torud likvideeritakse.

Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 20.05.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 240281.

Wismari 47 kinnistu detailplaneeringu tänavapoolse korterelamu elektrivarustus toimub olemasoleva 0,4kV kaablivõrgu kaudu alajaamast nr 1668 (Wismari 35A). Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb rekonstrueerida olemasolev jaotuskilp nr 40350JK ning paigaldada olemasoleva liitumiskilbi (nr 116275LK) kõrvale uus liitumiskilp planeeritud korterelamu (krunt nr 2) tarbeks. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Detailplaneeringus on ette nähtud kinnistul asuva alajaama nr 330 likvideerimine vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele võrkude ümberehituseks nr 239142 (väljastatud 31.03.2016). Selle kohaselt paigaldatakse kinnistule vahekilp koos

vahetrahvoga, kuhu paigaldatakse maakaabel, mis pikendatakse Wismari 45 kinnistu ees oleva õhuliini mastini ning ühendatakse õhuliini nr 11446 sidumiseks. Kinnistul olevad maakaablid likvideeritakse. Likvideeritud kaablitele paigaldatakse vajalikud pimemuhvid või ühendatakse sobivas kohas jätkumuhviga kokku. Olemasolev alajaam koos seadmetega demonteeritakse.

Tänavavalgustus

Olemasolev tänavavalgustus säilib.

Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaselts telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 21813441, 09.10.2013.

Kinnistule Wismari 47 on välja ehitatud 1-avaline Ø100mm sidekanalisatsioon ja kinnistul paikneb sidekaev nr.10774. Olemasoleva tänavaäärse hooneni Wismari tn 47/1 on välja ehitatud 1-avaline Ø50mm sidekanalisatsioon alates sidekaevust nr.10774 ja olemasoleva hooneni Wismari tn 47/2 on välja ehitatud 1-avaline Ø50mm sidekanalisatsioon alates sidekaevust nr. 10774, see likvideeritakse. 1-avalise 50mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestuse ehitus planeeritud hoonestusele krundil nr 2 on ette nähtud olemasolevast sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr 10774. Sidekanalisatsioonile planeeritud alal seatakse servituut võrguvaldaja kasuks.

Küte

Lähtuvalt aktsiaselts Eesti Gaas tehnilistest tingimustest 08.10.2013 nr 5-1/223, on planeeritud ja olemasolevat hoonet võimalik gaasiga varustada Wismari tänavalt paiknevalt A-kategooria tööõhuga 20mbar gaasijaotustorustikult. Detailplaneeringu lahendus näeb ette planeeritud hoone küttelahenduse gaasikütte põhiselt.

Planeeritud ala kuulub kaugküttepiirkonda vastavalt planeeringu koostamise ajal kehtinud 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“. Planeeritud ala läheduses kaugküttevõrk puudub, lähim kaugküttevõrk jääb kas Roopa tn 4a hoone juurde (ca 300m kaugusele) või Wismari tn 17 hoone juurde (ca 375m kaugusele).

Kruntidele nr 1 ja 2 kavandatud soojuskoormus on ca 160kW (määratakse täpsemalt projekteerimise käigus). Planeeringu koostamise ajal kehtinud Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määruse nr 19 kohaselt võib hoonetes, mille soojuskoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2 kW kasutada muud kütteviisi kui kaugküte (antud juhul on soojuskoormus paigutatava trassi jooksva meetri kohta 0,53kW ja seega on määrusest tulenev erand rakendatav).

4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud korterelamu sobib olemasolevasse linnaruumi nii oma suuruselt kui asukohalt.

Antud juhul on avalik ruum planeeringualale jääv osa Tehnika tänava ja Wismari tänava maa-alast. Tänavate ääres on kõnniteed. Tehnika ja Wismari tänavad on kahe-suunalise liiklusega sõiduteed. Tehnika tänava ääres ilmestab tänavaruumi olemasolev kõrghaljastus.

Avaliku ruumi lahendust käesolevas detailplaneeringus ei muudeta. Ala heakorrastatakse, mistõttu vaated alale tänavalt on meeldivamad. Prognoositav suurem kasutustihedus mõjub positiivselt piirkonna turvalisusele.

4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

- Planeeritud ala paikneb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastu võetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse“ kohases Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja kaitsevööndiga liituv asu- ja elamusektoris, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus;
- Planeeritud ala paikneb AKTSIASELTS TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao ohualas ($r=3400$ m);

Planeeringuga nähakse ette juurdepääsuservituudi vajadus:

Krundile nr 1:

- krundi nr 2 ja Wismari tn 45 kinnistu elanike kasuks, pindalaga 77 m² (vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise ameti 08.11.2012 kirjale nr 3-2/185, punkt 5);

Krundile nr 2:

- Wismari tn 45 kinnistu elanike kasuks, pindalaga 14 m² (vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise ameti 08.11.2012 kirjale nr 3-2/185, punkt 5);
- mänguväljakule juurdepääsuks ja selle kasutamiseks krundi nr 1 elanike kasuks.

Krundile nr 3:

- Tehnika tn 53 b kinnistu igakordsete omanike kasuks, pindalaga 43 m².

Krundile nr 4 (ajutisele krundile, mis liidetakse hiljem Tehnika tn 53 kinnisasjaga):

- Tehnika tn 53 a ja Tehnika tn 53 b igakordsete omanike kasuks, pindalaga 217 m².

Detailplaneeringu lahenduses on moodustatud krunt nr 4, mis on juurdepääsuks nii Tehnika tn 53a (krunt 3) kui ka aadressil Tehnika tn 53b asuvatele garaažidele. Samuti kasutavad seda juurdepääsuks Tehnika tn 53 kinnistu omanikud, kellele servituuti ei seata, kuna krunt liidetakse hiljem selle kinnisasjaga.

Tehnovõrguservituudi ala laiuse moodustavad lisaks tehnorajatise laiusele ka horisontaalsuunaline servituudiala mõlemale poole tehnorajatise välispinda. Kuna

tehnorajatise (torud jm) läbimõõdud täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus, siis täpsustub ka servituudi vajadusega ala lõplik laius ehitusprojekti koostamise käigus. Detailplaneeringus antakse servituudi laiusmõõt tehnorajatise välispinnast mõõdetuna, mõõtu tuleb hiljem servituudiala laiuse määramisel arvestada horisontaalsuunas kummalegi poole tehnorajatist. Tehnovõrguservituudi vajaduse ettepanekud on toodud joonisel nr 2 „Põhijoonis“.

4.10. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Alljärgnevalt on kirjeldatud planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkide saavutamist:

- *Hubase, inimõõtmelise ning kasutaja vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Linna keskuse hoonestuse tihendamine.*

Planeeringus kavandatud hoone loob meeldiva ruumi, kus planeeritud hoonestus ei domineeri olemasoleva rajatud linnakeskkonna üle. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringus“ määratud linna säästiku arengu põhimõtetega. Linna keskuse hoonestuse tihendamist on hinnatud positiivseks, sest kesklinna ehitatavad elamud on alternatiiviks äärelinnade uuselamutele ja vähendavad valglinnastumist ning sellest tulenevaid negatiivseid mõjusid linna liiklusele.

- *Keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.*

Säilitatakse võimalikult palju väärtuslikku ja olulist kõrghaljastust, rajatakse täiendavat kõrghaljastust, tagatakse piirkonnale iseloomulikud õuealad. Planeeritud ala jääb magistraaltänavatest eemale ja ümbruse tõttu on ala elamu ehitamiseks sobiv.

- *Toimiva ning vajadustele vastava taristu tagamine, olemasolevate võimaluste parim rakendamine.*

Planeeritud on vajalikud ühendused tehnovõrkudega. Kesklinnas asuv madalama kasutusintensiivsusega ja väga hästi juurdepääsetav ala on avalikes huvides võimalikult ruttu otstarbekamalt kasutusele võtta. Uute korterite lisandumine võimaldab suuremal hulgal elanikel tarbida kesklinnas pakutavaid teenuseid isikliku transporti kasutamata. Elanike teenindamiseks vajalikud objektid ja linna keskus asuvad jalgikäigu kaugusel. Arvestades kvartalis paiknevate kruntide kasutusintensiivsust, on lahendus linnaehituslikult sobiv.

- *Kassisaba miljöösse sobiva hoone planeerimine.*

Hoone projekteerimiseks on määratud arhitektuuritingimused vastavalt piirkonna omapärale. Krundile määratud ehitusõigus on kooskõlas teemaplaneeringu „Tallinna

Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse ja kasutamistingimuste määramine" näitajatega ning kontaktvööndi linnaehitusliku analüüsi järeldestega.

Planeeritud lahendus on kooskõlas maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

4.11. Kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

Vastavus üldplaneeringule:

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohaselt asub planeeritud ala korruselamute alal, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamutele, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Vastavus teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“:

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ asub planeeritud ala Kassisaba miljööväärtusliku ala 9. ehituspiirkonnas.

Planeeritud näitajate võrdlus teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“:

Ehitus-piirkond või krunt	Suurim lubatud hoonestustihedus	Suurim lubatud korruselisus (maa pealsed korrused)	Suurim hoonestatus %	Suurim hoonete arv krundil (v.a abihooned) (võtme-struktuurides säilib olemasolev arv)	Haljastuse % (sh kõrg-haljastus)
9	1,0	4	40	1	30 (20)
7	0,8	2+1	30	1-2	30 (20)
Krunt 1	0,55	2***	28	1	36 (20)
Krunt 2	0,68	3*	25	1	51 (45)
Krunt 3	0,55	1	55**	1	0 (0)
Krunt 4	-	-	-	-	0 (0)
Kokku ehitus-õigusega kruntidel Krunt nr 1, 2 ja 3	0,63		30**		41 (37)
Krunt nr 1 ja 2	0,64		26		47 (43)

* krundile on lubatud rajada kuni 2 täiskorrust + 1 katusekorrus;

** Hoonestatus % on üle 30%, kuna krundil nr 3 asuv hoone säilib samas mahus, planeeritud kruntidel nr 1 ja 2 on hoonestatus % alla 30%;

*** 2. korrus on katusekorrus.

Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele:

Detailplaneeringu algatamise korraldusest lähtuvalt tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisanõudeid:

- *Osaühing Eesti Geoloogiakeskuse kaardi kohaselt jääb planeeringu ala kõrge radooniohuga piirkonda, mistõttu tuleb krundi kasutamise tingimuste määramiseks teha radooniuring. Vajadusel esitada detailplaneeringus radoonilevendusmeetmed lähtudes radooniuringus esitatud soovitustest ning Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”.*

Radooniuring on koostatud (vt Lisa 5, „Radoonitasemete mõõdistuse raport”) ning sellest tulenevad nõuded on toodud seletuskirja punktis nr 5.2

- *Määrata detailplaneeringus nõue immutada sademevesi pinnasesse omal krundil.*

Nõue on määratud, vt ptk 5.2

- *Parkimiskohtade arv kavandada kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006–2014”.*

Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel, kui planeeritav ala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljöövärtuslikul hoonestusalal või tegemist on oleva elamuga või oleva elamuga mida laiendatakse vähe ja nii, et ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Kuna planeeritud ala asub Kassisaba miljööalal ning Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Krundil nr 1 paikneb hoone, mille suurust ja milles asuvate korterite arvu ei muudeta, siis käesoleva detailplaneeringu puhul parkimisnormi ei rakendata. Planeeringus on igale korterile kavandatud vähemalt 1 parkimiskoht. Detailplaneeringu lahendus on Tallinna parkimise korralduse arengukavaga kooskõlas.

- *Määrata tänavapoolsele krundile positsioon 1 jääva elamu teenindamiseks vajaliku ja krundile positsioon 2 kavandatava parkimiskoha ulatuses parkimisservituudi vajadusega ala. Nimetatud parkimiskohale juurdepääsu tagamiseks määrata piisava ulatusega juurdepääsuservituudi vajadusega ala krundi positsioon 1 omanike kasuks.*

Parkimine on lahendatud oma krundi piires, vajadus servituudi määramiseks puudub.

- *Soojusvarustus lahendada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise*

tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuste piirhinna kooskõlastamine ja soojustevõtja arenduskohustus”.

Kuna planeeringuala vahetus läheduses kaugküttevõrk puudub ning Wismari tänaval paikneb A-kategooria gaasijaotustorustik, siis näeb detailplaneeringu lahendus ette planeeritud hoone küttelehenduse gaasikütte põhiselt. Vt täpsemalt seletuskirja ptk 4.7.

- *Juhul, kui soovitakse likvideerida naaberkruntidel kasvavaid puittaimi, lisada vastavate naaberkinnistute omanike nõusolek.*

Naaberkinnistutel kasvavate puittaimede likvideerimist planeeringus ette ei nähta.

- *Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Tallinna Kesklinna Valitsusega, Tallinna Linnavaarametiga, Maa-ametiga, Tallinna Kommunaalametiga ja Tallinna Keskkonnaametiga.*

Koostöö on tehtud, vt Detailplaneeringu lisad - lisa 2 „Koostöö detailplaneeringu koostamisel”.

Insolatsioonitingimuste muutumine:

Planeeringuga ettenähtud uus hoone võib olla kuni 11,4 m kõrgune ning selle hoonestusala kaugus olemasolevast Wismari tn 47 hoonest on 16,8 m ning Wismari tn 45 hoonest 15,8 m. Wismari tn 47 olemasoleva hoone korter nr 1 on 5-toaline, mille eluruumid paiknevad maja läänetiivas. Sama maja korter nr 2 on 4-toaline ning selle toad asuvad hoone idatiivas. Korterrisse nr 1 ruumidesse on päikesevalgus tagatud pärastlõunasel kuni õhtusel ajal ning korter nr 2 saab valgust hommikul perioodil. Seega on piisav päevavalgus mõlemasse korterrisse tagatud.

Wismari tn 45 elumaja on ehitisregistri andmetel kolme või enama korteriga elamu ning see paikneb planeeritavast hoonest 15,8 m kaugusel kirdes. Võttes arvesse planeeritava hoone kõrgust (max 11,4 m) ning selle kaugust, ei varja see olulisel määral päikesevalgust Wismari tn 45 kinnistul asuvas hoones.

Vastavus tuleohutusnõuetele:

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue kõik hooned ehitada vastavalt Eesti Vabariigi 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” (vt ptk 5.2). Hoonete vahelised kujad on tagatud.

Vastavus võrguvaldajate tehnilistele tingimustele:

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on planeeritud vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Täpsemalt vt ptk 4.7 „Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted”.

4.12. Muudatused võrreldes eskiislahendusega ja eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekutega arvestamine

Võrreldes eskiisiga ja eskiislahenduse avaliku arutelu ettepanekutega on detailplaneeringus tehtud järgnevad muudatused:

- Vähendatud on krundi nr 2 planeeritud hoonete ehitusalust pinda 10%, (eskiisis 286 m², planeeritud 257 m²) ja suletud brutopinda 15% (eskiisis 825 m², planeeritud 700 m²);
- Suurendatud on haljaspinna osakaalu 35%-lt 41%-ni ehitusõigusega kruntidel. Haljaspinna osakaal kruntidel nr 1 ja 2 on 47%. Haljaspinna osakaalu suurendamise vajadusele on viidanud ka piirkonna elanikud oma vastuväidetes.
- Suurendatud on krundil nr 2 asuvat hooviala, hooviala laius krundi nr 2 lõunapiirist mõõdetuna oli 4m, seda on suurendatud nii, et see on 11m laiune. Selliselt on paremini tagatud miljöölade teemaplaneeringus kajastatud väärtuslike kvartalisestest haljasalade/õuealade kavandamise tingimustest kinnipidamine. Hooviala suurendamise vajadusele on viidanud ka piirkonna elanikud oma vastuväidetes.
- Kompaktsema ja maksimaalselt suure hooviala kujundamiseks on muudetud krundile nr 2 planeeritud hoonestusala puu nr 5 (uues hinnangus nr 2) arvelt. Kuna puu nr 5 oksaeemalduskohas on seente viljakehad ning oksatüükad on mädanikust kahjustatud, siis on puu uue haljastusliku hinnangu järgi määratud III väärtusklassi kuuluvaks ning on planeeringus ette nähtud likvideerida. Hooviala suurendamise vajadusele on viidanud ka piirkonna elanikud oma vastuväidetes. Lahendus arvestab teemaplaneeringu põhimõttega, mille kohaselt on Wismari tn 47 krundi hooviala haljastatav. Hoonestusala on planeeritud võrreldes eskiisiga enam põhja poole.

4.13. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 16.10.2013 korraldusest nr 1434 ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“, ei ole käesoleva detailplaneeringu puhul vaja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ega koostada eelhinnangut.

Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise, säiliva kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamise ja planeeritud uushaljastuse kohta on antud ülevaade ptk 4.5.

Olmejäätmete kogumine on planeeritud kooskõlas Jäätmeseaduse ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjaga. Krundi nr 1 jäätmekonteineri asukoht on planeeritud krundile, tänavamaa piiri äärde ning selle kavandamisel tuleb lähtuda pt 5.1 toodud

arhitektuurinõuetest. Krundil nr 2 on jäätmekonteineri asukoht lahendatakse hoone mahus.

Planeeritud ala asub vähese liiklusega tänava ääres, kus liiklusmüra tase on madal. Planeeringualale võivad ulatuda kõrgemad müratasemed ümbritsevatelt suurematelt tänavatelt ja Tehnika tänava äärselt raudteelt. Planeeringulahenduse realiseerumine ei mõjuta piirkonna mürafooni. Ajutist häiringut võib põhjustada ehitustegevusega kaasnev müra. Peale ehitustegevuse lõppu lisandub olemasolevale liikluskoormusele uue 8-korteriga elamuga seotud sõiduautode liikluskoormus, mis on ööpäeva lõikes hajutatud, ja arvestades olemasolevat liikluskoormust ei ole märkimisväärne.

Tallinna sademevee strateegia kohaselt tuleb hoonestuse rajamisel kasutusele võtta meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Detailplaneeringuga on ette nähtud sademevee immutamine oma krundil pinnasesse, vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele. Vastav nõue on toodud ptk 5.2.

Hoone planeerimisel krundile nr 2 on arvestatud Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetega. Planeeritud elamu kõrgus on 11,4 m ja selle lähim nurk jääb Wismari tn 45 elamu lähimast nurgast min 15,3 m kaugusele (mis on ca 1,4 korda suurem kui planeeritava hoone kõrgus).

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Positiivse mõjuna võib välja tuua perspektiivset elanike arvu suurenemist, mis omakorda tagab suurema turvalisuse. Kesklinna ala tihendamine mõjub positiivselt kogu linna liikluskoormusele, kuna tegu on ühistranspordiga hästi ligipääsetava alaga ja ka sotsiaalteenused ei jää kaugemale, mis loob väiksema vajaduse isikliku auto kasutamise järele.

4.14. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva elamupiirkonna tihendamise, kuna kesklinna ehitatavad elamud on alternatiiviks äärelinnade uuselamutele ja vähendavad valglinnastumist ning sellest tulenevaid negatiivseid mõjusid linna liiklusele. Wismari tn 47 kinnistu asub magistraaltänavatest eemal, ning on seetõttu sobiv ala elamute ehitamiseks. Kesklinnas asuvad madalama kasutusintensiivsusega ja hästi juurdepääsetavad alad on avalikes huvides võimalikult ruttu otstarbekamalt kasutusele võtta. Uute korterite lisandumine võimaldab suuremal hulgal elanikel tarbida kesklinnas pakutavaid teenuseid isiklikku transporti kasutamata.

Planeeritud hoone on ette nähtud kuni 3-korruselise, kuna selliselt on tagatud sujuv ja tasakaalustav üleminek erineva korruselisusega hoonestuse vahel Tehnika ja Villardi tänavate vahelisel alal. Planeeritud hoone kolmas korrus on ette nähtud katusekorrusena ning selle välisviimistluses on lubatud kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale. Selle tulemusena sulandub planeeritav hoone hästi ümbritsevasse keskkonda ja sobitub naabruses olevate hoonetega.

Piirete rajamine on lubatud, lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus ja on seotud planeeritud hoone arhitektuurse lahendusega (vt ptk 5.1 – Olulisemad arhitektuurinõuded).

Planeeringu lahenduse elluviimine mõjub positiivselt piirkonna arengule, kuna planeeritud ala korrastatakse – rajatakse krundisisesed teed, parkimiskohad ja haljasalad. Samuti lahendatakse juurdepääs naaberkinnistule (Wismari tn 45). Planeeritud uue hoone valmimisel lisandub elanikke, mis mõjub hästi piirkonna turvalisusele.

Tänavavalgustus säilib olemasolevana ning planeeritu on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega. Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel. Vt ptk 5.2 – „Turvalisusest tulenevad nõuded”.

5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

5.1. Olulisemad arhitektuurinõuded hoone projekteerimiseks

Hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud piirkonnale iseloomulikke ja arhitektuuriselt sobivaid ehitusmaterjale. Ehitatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Arhitektuurinõuded on:

- krundil nr 3 paiknevad garaažid on lubatud säilitada olemasolevas suuruses või asendada uue garaažiga (mis ei tohi olla kõrgem kui 3 m);
- põhihoone ja uue garaaži ehitamisel on välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet, kärjekujulist ruberoidkatet jne. Lubatud on piirkonnale iseloomulikud välisviimistlusmaterjalid (mitte üle 3 materjali korraga), näiteks: puit, vähesel määral krohv, avatäited puidust. Katusekattematerjal: valtsplekk (kalkdatus);
- põhihoone ehitamisel on keelatud kasutada metalluksi;
- põhihoone katuse kalle 15 - 45 kraadi (vähesel määral lubatud 0-15 kraadi);
- ehitatavad rõdud peavad jääma hoonestusala piiresse;
- kasutada miljöo ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidjaid, rippsilte, numbrivalgusteid;
- kasutada traditsioonilisi värve (linaõli jne) ja värvitoone puithoonete värvimiseks;
- kütteseadmete põlemisjääkide atmosfääri suunamine turbotorudega ei ole lubatud;
- taastada tänavapoolne, avaliku tee äärde jääv iseloomulik piirdeaed krundipiiril, mis moodustab naaberkruntide piiretega või hoonetega katkematu joone;
- piiretena on eelistatud plankpiirded kõrgusega 1,5 m– 1,8 m (19.–20. saj alguse puithoonestus, kus sellised piirded olid ka algupäraselt) või madalad kivipostidega piirded kõrgusega kuni 1 m. Krunt pos 1 ja pos 2 vahelisele piirile ei ole lubatud piirdeaeda rajada;
- krundi nr 2 jäätmekonteinerid on ette nähtud hoonesse;
- krundi nr 1 jäätmekonteiner lahendada nii, et see ei oleks tänavalt nähtav või kasutada selle varjamiseks miljöösse sobivaid arhitektuurivõtteid;
- panipaiku võib rajada krundil nr 2 keldrikorrusele (tagades hoone 8 parkimiskohta) või 1. korruse põhjapoolsele küljele.

5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Detailplaneeringus on määratud järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- planeeringulahenduse elluviimiseks on olemasolev hoovihoone ette nähtud lammutada;
- hoonestuse rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Sademeveed immutada oma krundil pinnasesse, vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- koostada vertikaalplaneering, vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele;
- koostada haljastuslik kujundusprojekt, arvestades dendroloogi ettepanekutega (vt ptk 4.5 ja Detailplaneeringu lisad, ptk 4 „Dendroloogiline uuring“);
- säilivale kõrghaljastusele tuleb ehitustööde perioodil tagada kaitsemeetmed (juurestiku, võra ja tüve kaitse) vastavalt Tallinna linna kaevetööde eeskirja § 24-le;
- lammutus- ja ehitusprojekt ning haljastusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga enne ehitusloa taotlemist;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel arvestada Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel arvestada Eesti standardiga EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“;
- vastavalt Finestum Ehitusekspertiisid OÜ 2014 aastal koostatud uuringule (Vt detailplaneeringu lisa 5 – „Radoonitasemete mõõdistuse raport“) on radoonitase krundil on keskmisel ehk normaalsel tasemel ning kasutusele tuleb võtta kergemad radooni vähendamise meetmed ehk peamine on tagada läbi kõrge ehituskvaliteedi olukord, kus radoon ei saa läbi seinte pragude ja konstruktsiooniliste liitekohtade tungida eluruumidesse. Selleks võtta arvesse uuringus toodud soovitusi:

Üldiselt ongi radoonitõrje kohapealt alati esimene samm korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti jne. Seda muidugi juhul, kui mõõdetud radoonitase ei ole väga kõrge. Radooni hoonealusest pinnasest eluruumi sattumise vältimiseks tuleb elamu projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist: poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse. Kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korral olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem. Kolmanda sammuna tulevad juba spetsiifilisemad lahendused alates radoonikilest ning muude spetsiifiliste lahendusega. Radoonitõkketile paigaldatakse hoone alla samalaadselt nagu

aurutõkkele, kuid seda tuleb teha viisil, mis takistab võimalikult palju õhuliikumist läbi vundamendi hoonesse. Paigaldamisel tule tagada, et elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke, radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad ning tuleb vältida võimalike pragude (temperatuurikahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Peale paigaldamist tuleb radoonitõkkele UV-kiirguse ja mehaaniliste vigastuste kaitseks

- hoone projekteerimisel tuleb tagada sellesse kavandatavate korterite insolatsiooni tingimuste vastavus standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“.

Keskkonnanõuist tulenevad nõuded:

- hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ tabel 9.13 nõuetele;
- ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 a määruses nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ esitatud nõuetele;
- jäätmekäitluse lahendus ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal - ehitusprojekti esitada vastavad meetmed;
- tagada II väärtusklassi puu nr 4 kasvutingimused ning puu maapinna läheduses olevat juurestikku ehitustööde käigus mitte kahjustada;
- olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotleda raieluba Tallinna Keskkonnaametist.;
- ehitusprojekt koos haljastusprojektiga kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga enne ehitusloa taotlemist;
- säilitada tuleks haljastuslikult väärtuslikud harilikud pärnad ja teostada puude võrades kerge hooldusloikus – ära saagida kuivanud oksad ja oksatüükad. Kui pärnade läheduses on näha ette ehitus- ja mullatöid, siis tuleks pärnade juuri kaitsta (piirata vähemalt võra-alune ala, et vältida seal mehhanismide sõitmist ja keelata puude all materjali ladustamine);
- jälgida tulevikus saare nr 9 tüve seisundit – mädanikekollete teket ja arengut piirdeaia kokku kasvanud osas;
- likvideerida tuleks Wismari tn 45 elamu vundamendi servas kasvavad puud, kuna need kahjustavad hoone vundamenti;

- haljastust võiks täiendada eelkõige ilupõõsastega. Sobivad liigid on päikselisemas kohas harilik ja ungari sirel ja nende liikide sordid, erinevad ebajasmiinid (ka sordid ja hübriidid), erineva kõrgusega enelaliigid ja -sordid, villane lodjapuu, lodjap-põisenelas oma sortidega, näärelehine kibuvits oma sortidega, metskibuvits oma sortidega, kurdlehine kibuvits oma sortidega, läikiv tuhkpuu, varjukamas kohas harilik pihlenelas, harilik lumimari (teisend laevigatus), mage sõstar;
- puudest võiks juurde istutamisel eelistada ilu-õunapuid, mis sobivad hästi asendamaks piirkonnas traditsioonilisi viljapuuaiapuid;
- istikud ja istutustöö peavad vastama standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrus nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele. Raie- ja hoolduslõikusluba taotleda Tallinna Keskkonnaametilt, vastava töö peab teostama arborist. Olemasolevate puude võra ulatuses ei ole maapinna kõrguse muutmine lubatud;
- ehituse aluse kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt kehtivale Jäätmehoolduseeskirjale. Maapinna kõrguse olulist muutmist ette ei nähta, vertikaalplaneering koostatakse ehitusprojekti staadiumis;
- sademeveed immutada pinnasesse omal kinnistul.

Turvalisusest tulenevad nõuded:

- tuleb säilitada olemasolev tänavavalgustus;
- korrastada piirded;
- hooviala ja sissepääsud hoonetesse valgustada.

Tuleohutusest tulenevad nõuded:

- tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuleõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ nõuetele. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue kõik hooned ehitada vastavalt Eesti Vabariigi 2004. a määrusele nr 315. Lähim hüdrant Wismari tn jääb planeeringuala piirist ca 60m kaugusele ja Tehnika tänaval ca 110m kaugusele.

5.3. Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks

Täiendavalt on võrguvaldajad ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas esitanud järgmised nõudmised:

- Elektrilevi OÜ: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- *Elektrilevi OÜ alajaama nr 330 likvideerimise projekti kooskõlastuses antud tingimused: kutsuda kohale Elektrilevi OÜ esindaja. Selleks saata 3 päeva enne tööde algust täidetud taotlus aadressile jarelvalvepoh@elektrilevi.ee, tel. 7154600; töökohal peab olema Elektrilevi OÜ poolt kooskõlastatud projekt; kaablite täpne asukoht ja sügavus määrata surfimise teel, võimalusel Elektrilevi OÜ esindaja juuresolekul; ristumisel ja rööpkulgemisel pidada kinni normidekohastest vahekaugustest; kaabli kaitsevööndis kaevata käsitsi; kooskõlastus kehtib üks aasta; õhuliinide all üle 4,5m kõrguste mehhanismidega töötamine on Elektrilevi loata keelatud.*
- Elektrilevi OÜ Tallinna Välisvalgustus: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- *Elektrilevi OÜ Tallinna Välisvalgustuse alajaama nr 330 likvideerimise projekti kooskõlastuses antud tingimused: kaevetöödel tagada tänavavalgustuse säilivus; õhuliinide all üle 4,5m kõrguste mehhanismidega töötamine on Elektrilevi loata keelatud.*
- Kooskõlastus kehtib üks aasta.
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI: planeeritud vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (vee ja kanalisatsiooni ehitusprojekti) koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- Telia Eesti AS: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv liinirajatis (kaablikanaliseatsioon, maakaabel).
- aktsiaselts Eesti Gaas: Ehitusprojektid kooskõlastada AS-iga Gaasivõrgud.
- Elektrilevi OÜ Tallinna Tänavavalgustus (endise nimega: Aktsiaselts KH Energia-Konsult): Tööprojekt kooskõlastada meiega täiendavalt.

Projektijuht:/ Ingrid Saaroja /

II PLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Põhijoonis M 1:500

Joonis 3. – Tehnovõrkude koondplaan M 1:500