

**Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistute ning
lähiala detailplaneering**

Kesklinna linnaosa, Tallinn

Menetluse nr: DP022760
KAUST 1

Stadium: DETAILPLANEERING
Töö nr: 07-14

Tellijä:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Aadress: Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn

Huvitatud isik:
Garganega OÜ
Registrikood: 12259016
Aadress: Suur-Kloostri 2-3, 10133 Tallinn

Huvitatud isiku esindaja:
Rein Kärk
Tel: +372 50 61 162
E-mail: rein@restoran.ee

Planeeringu koostaja:
Skaala Projekt OÜ
Registrikood: 11991643
Aadress: Laki 26, 12915 Tallinn

Projektijuht: Marco Pärtel
Tel: +372 56 981 765
E-mail: marco@skaalaprojekt.ee

Arhitekt: Katrin Vannas
Tel: +372 50 37 747
E-mail: katrin@skaalaprojekt.ee

Planeerija: Piret Pallase
Tel: +372 56 482 262
E-mail: piret@skaalaprojekt.ee

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	5
2	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	7
3	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	7
4	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	7
4.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	7
4.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	8
4.3	PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED NING HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD	8
4.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
4.5	HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .	9
4.6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	10
4.6.1	ÜLDOSA	10
4.6.2	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	10
4.6.3	SOOJUSVARUSTUS.....	11
4.6.4	GAASIVARUSTUS	12
4.6.5	ELEKTRIVARUSTUS	12
4.6.6	SIDEVÕRK.....	13
4.6.7	VÄLISVALGUSTUS	13
4.7	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	13
4.8	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	14
4.9	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	15

4.10	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE.....	15
4.11	KAVANDATU MÕJU LÄHIPiIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE	15
5	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	16
5.1	OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....	16
5.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	16
5.2.1	NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS.....	16
5.2.2	NÕUDED HALJASTUSE PROJEKTEERIMISEKS.....	20
5.2.3	NÕUDED TEHNOVÕRKUDE RAJAMISEKS	20
5.2.4	NÕUDED HOONE EHITAMISEKS	21
6	OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED.....	22
7	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.....	23
7.1	VASTAVUS ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUTELE.....	23
7.1.1	VASTAVUS TALLINNA ÜLDPLANEERINGULE.....	23
7.1.2	VASTAVUS TEEMAPLANEERINGULE „TALLINNA KESKLINNA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONESTUSALADE PIIRIDE NING KAITSE- JAKASUTUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE“	24
7.1.3	VASTAVUS TEEMAPLANEERINGULE „KÕRGHOONETE PAIKNEMINE TALLINNAS“	25
7.2	VASTAVUS TEISTELE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA SEISUKOHTADELE	25
7.3	VASTAVUS TEOSTATUD UURINGUTELE	28
7.4	VASTAVUS TEHNILISTELE TINGIMUSTELE	29

7.5	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA -NÕUETELE.....	30
7.6	ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE	32
7.7	MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA.....	32

JOONISED

DP-01	Asukohaskeem	M 1:2000
DP-02	Põhijoonis	M 1:500
T-001	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
DP-03	Üldplaneeringu põhilahenduse muudatus	M 1:2000

SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Planeeringu koostamise alused on:

- ^ planeerimisseadus;
- ^ Tallinna linna ehitusmäärus;
- ^ Q Vara OÜ 12.05.2005 taotlus nr 2276 detailplaneeringu koostamise algatamiseks;
- ^ Tallinna Linnavalitsuse 06.05.2013 korraldus nr 626-k „Keskkonnas asuvate Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on:

- ^ Tallinna üldplaneering;
- ^ teemaplaneering „Tallinna keslinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“;
- ^ teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“;
- ^ Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014;
- ^ Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“;
- ^ Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 45 kinnitatud „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- ^ Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna Kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“;

- ^ Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- ^ Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- ^ Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“;
- ^ Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“
- ^ Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“;
- ^ Eesti standard EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- ^ OSAÜHING NIVELLO „Geodeetilised uurimustööd Tallinna linn, Kesklinna linnaosa Pärnu mnt 113/ Rapla tn 1 ja 3“, töö nr 753, 14.01.2014;
- ^ planeeritud hoone eskiis, koostaja arhitekt M. Press;
- ^ AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 02.12.13 Tehnilised tingimused, PR/1368972-1;
- ^ AS Tallinna Küte 20.12.2013 Tehnilised tingimused Pärnu mnt 113//Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks, nr 21300-01-13/67;
- ^ aktsiaseltsi Eesti Gaas 25.11.2013 Tehnilised lähteandmed Rapla tn 1 ja 3 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks, nr 5-1/258;
- ^ Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 02.12.2013 Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 215782;
- ^ Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi 28.11.2013 „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22002745“;
- ^ Piret Pallase 03.2014 töö „Pärnu mnt 113// Rapla tn 1 ja 3 maa-ala dendroloogiline inventeerimine“;
- ^ OÜ FASSAADIPROJEKT 30.03.2015 töö nr 15-969 „Naaberelamu ja lasteaia insolatsioonianalüüs“;
- ^ aktsiaseltsi MAVES töö nr 13107 12.2013 „Tallinna, Kesklinna linnaosa Pärnu mnt 113, Rapla tn 1, 3 ja selle lähiala detailplaneeringu elluviimise hüdrogeoloogiliste mõjude prognoos“;

- ^ Osauhingu Alkranel 2013-2014 aruanne „Pärnu mnt 113/Rapla tn 1 (78401:118:0090) ja Rapla tn 3 (78401:118:0680) kinnistute ning lähiala detailplaneeringualale jõudva liiklusmüra modelleerimine“;
- ^ Osauhingu Tulelaev 02.01.2014 „Pärnu mnt 113// Rapla tn 1 ja Rapla tn 3, Tallinn radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang“;
- ^ K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 07415 „Tallinn-Paldiski ja Tallinn-Viljandi raudtee vahelise ala liikluskorralduse eskiisprojekt“;
- ^ jt asjassepuutuvad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid.

2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Kesklinna linnaosas Kitseküla piirkonnas Pärnu maantee, Rapla, Kauba ja Paide tänava vahelises kvartalis Pärnu maantee ja Tondi tänava ristmiku läheduses.

3 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Eesmärk on kavandada hea juurdepääsetavusega alale magistraaltänava äärde tänavaruumi elavdav ärihoone, mis oleks pilkupüüdev ja hästi märgatav piki Tondi tänavat liikujale ja tähistaks liikumiskoridori suuna muutust ning oleks selge lõpetus Tondi tänava tänavaruumile. Samuti on eesmärk kavandada hoone, mis korrastab Pärnu maantee tänavaruumi. Planeeritud maa-alal asuvad hooned on kasutusest välja langenud ning neid väikeelamutega asendada ei ole linnaehituslikult põhjendatud.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud liita Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistud üheks 100% ärimaa krundiks. Pärnu maantee T6 kinnistu ja Kauba tänav T3 kinnistu piire ja sihtotstarvet ei ole ette nähtud muuta.

4.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

- ^ Moodustatavale krundile on kavandatud erineva kõrgusega osadest koosnev kuni 13 korruseline hoone. Erineva kõrgusega hooneosade hoonestusalade piiride määramisel on lähtutud tänavate suunast ja külgnevatest hoonetest. Hoone kujus domineerivad 4 ja 13 korruseline osa rõhutavad Pärnu maantee suunda. Pärnu maantee ja Rapla tänava nurgale on kahe esimese korruse ulatuses ette nähtud tagasiaste. Tagasiaste fassaad on planeeritud risti Tondi tänava suunaga. Hoone maa-aluse osa hoonestusala on määratud kinnistu piirideni, välja arvatud idapoolses küljes. Rapla tn 5 ja Rapla tn 5a kinnistute piirist on maa-aluse hooneosa hoonestusala määratud 1 m kaugusele, et oleks võimalik maa-alust osa rajada Rapla tn 5 ja Rapla tn 5a hoonetele kahjustusi tekitamata.
- ^ Pärnu maantee äärde kavandatud 4-korruselise hooneosa kõrgus on määratud naaberkiinnistul Pärnu mnt 107 paikneva hoone räästa kõrguse järgi.
- ^ 13-korruselise hooneosa lubatud kõrgus on sarnane Pärnu mnt 105 krundil asuva Äripäeva hoonega.

4.3 PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED NING HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Ehitusõigus:

Pos 1 (Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistute liitmise teel moodustatav krunt):

^ Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% ärimaa
^ Hoonete suurim lubatud arv:	1
^ Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitisalune pind:	1410 m ²
^ Hoone maa-aluse osa suurim lubatud pindala:	1570 m ²
^ Hoone suurim lubatud kõrgus:	44,9 m (abs. 66,5 m)

∧ Hoone suurim lubatud korruselisus:	13/-2 m ²
∧ Hoonestustihedus:	5,86
∧ Täisehituse %:	90%
∧ Planeeritud hoone kasutusotstarve on büroohoone.	

4.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Maapinna reljeefi ei ole ette nähtud muuta. Sademevee käitlemiseks on määratud nõuded, mida tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada.

4.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 kinnistul haljastus puudub. Rapla tn 3 krundil puudub olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeritud alale on kavandatud põõsaste rivi Pärnu maantee T6 kinnistule - kasutada varjutaluvaid põõsaid, nt kontpuu liigid. Kõrghaljastus on kavandatud hoone madalamate osade katuserassidele ja esimese korruse tagasiaste osale. Alad on tuleb haljastada konteineritega või tõstetud istutusala. Eelistada tõstetud istutusala konteineritele. Soovitavad liigid: iluõunapuu, harilik pihlakas ja tema sordid. Puude alune haljastada madalamate põõsastega, nt jaapani enelas. Istutusalad on kavandatud terrassi servale võimalikult lähedal, et puud oleksid vaadeldavad ka tänavalt. Hoone ehitusfaasis tuleb välja ehitada haljastuse püsivaks hoolduseks vaja minevad kastmissüsteemid. Planeeritud haljastus on hoone arhitektuurse kontseptsiooni oluline osa.

Rapla tn 3 kinnistult likvideeritakse dendroloogilise ekspertiisi kohane puu pos 2 - tüvevigastusega seinä ääres asuv harilik vaher, väärtusklassiga IV.

Asendusistutuse arvutus:

$155 \times (1,0+0,3+0,7)/3 = 103,3$ haljastuse ühikut

Planeeritud alale ei ole ette nähtud piirdeid, va krundi pos 1 ning Rapla tn 5 ja Rapla tn 5a kinnistute vahelisel piiril tuleb säilitada olemasolev tulemüür ja jätkata seda Rapla tn 5 kinnistu piirini, et tagada Rapla tn 5 ja Rapla tn 5a hoovides suurem privaatsus.

Jäätmete kogumiskoht on planeeritud pos 1 krundile hoone esimesele korrusele, juurdepääs Pärnu maantee T6 kinnistult (*vt joonis Põhijoonis*). Asukoht tuleb täpsustada ehitusprojektiga.

4.6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.6.1 ÜLDOSA

Tehnovõrkude lahenduse detailplaneeringus on koostanud Osäühing Merindorf, töö nr 013045. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektis tehnovõrkude valdajatelt saadud tehniliste tingimuste alusel.

4.6.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritud büroohoonele on ette nähtud vajalikud vee- ja kanalisatsiooniühendused tänavatorustikest. Olemasolevad ühendused on ette nähtud likvideerida hargnemisel tänavatorustikest. Töö teostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 02.12.2013 tehnilised tingimused nr PR/1368972- 1.

Planeeritud veehulgad hoone majandusjoogiveele on 40 m³/ööp. Vastavalt tehnilistele tingimustele on ette nähtud planeeritud hoone varustada veega Pärnu maantee Ø300mm ühisveetorustikust. Vabasurve ühisorustikus normaalolukorras on 0,23 Mpa. Välisulekustutuseks vajalik vooluhulk 30 l/s on tagatud Pärnu maantee d300 ühisveetorustikul paiknevast olemasolevast hüdrandist.

Hoone on planeeritud varustada veega kahe veeühenduse Ø160mm (täpsustada tööprojekti käigus) kaudu.

Veeühendustele kuni 1,0 m kaugusele väljapoole kinnistu piiri on planeeritud liitumispunktid LP/V1 - kummikiilsübrid spindli ja kaiega. Kahe veeühenduse vahele tänavatorustikule on ette nähtud kummikiilsüiber. Olemasolev veeühendus likvideerida hargnemisel tänavatorustikust.

Välistulekustutusvesi on tagatud Pärnu mnt Ø300mm ühisveetorustikust.

Reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 40 m³/ööp ja sademevee arvutuslik vooluhulk on 20 l/s. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Reovee kanalisatsioon eelvool on olemasolev Rapla tn Ø250mm kanalisatsioonitorustik. Kinnistu ühendustorustik on ette nähtud Ø315mm (täpsustada tööprojekti käigus). Liitumispunkt (LP/K1) on mõtteline punkt kinnistu piiril.

Sademevee eelvool on Pärnu maantee olemasolev Ø500mm sademevee kanalisatsioonitoru. Planeeritud liitumispunkt on vaatluskaev kuni 1m kaugusel väljapoole kinnistu piiri. Sademe äravool kergliiklusteedelt on lahendatud olemasoleva restkaevude kaudu Pärnu maanteel. Sademevesi planeeritud kergliiklusteel on ette nähtud juhtida võimalikult suures ulatuses haljasalale.

4.6.3 SOOJUSVARUSTUS

Käesoleva töös on lahendatud Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistute soojusvarustus. Planeeritud ala kuulub AS Tallinna Küte kaugkütte piirkonda ning soojavarustuse ühe võimalusena saab kasutada kaugkütet. Soojustorustiku planeerimisel on arvestatud AS Tallinna Küte 20.12.2013 tehnilisi tingimusi nr 21300-01-13/67.

Planeeritud hoone soojusvarustuseks on ette nähtud teha hargnemine olemasolevas soojuskambris U22-4. Planeeritud soojatarbimise tagamiseks on ette nähtud paigaldada uus soojustorusik. Detailplaneeringus on ette nähtud sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlme. Planeeritud soojustarbimine kokku on 1,24 MW. Planeeritud kruntidele on ette nähtud teha üks liitumispunkt krundi piiril. Soojustorustik on ette nähtud paigaldada piki Asula põiku, piki Magdaleena tänavat ning risti Pärnu maanteeaga. Planeeritud maa-alune soojustorustik on ette nähtud ehitada eelisooleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudega. Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti.

4.6.4 GAASIVARUSTUS

Planeeritud hoone soojusvarustuse teise võimalusena saab kasutada maagaasi. Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaseltsi Eesti Gaas 25.11.2013 tehnilised tingimused nr .5-1/258 Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistutele kavandatud hoonele on planeeritud uus gaasitorustik algusega Pärnu maantee ääres olevast B-kategooria gaasitorustikust. Enne kinnistu piiri on ette nähtud paigaldada maakraan - liitumispunkt. Gaasitorustik on planeeritud plastikust gaasitorudest maa-alusena paigaldussügavusega vähemalt 0,8 m maapinnast toru peale. Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti.

4.6.5 ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ 02.12.2013 tehniliste tingimustele nr 215782. Elektrilevi OÜ paigaldab uue liitumiskilbi kahetariifse arvestisüsteemi ja peakaitsmega 3x200A krundi piirile tehnovõrkude koondplaani näidatud asukohta Rapla tänava poolses küljes. Liitumispunkt on liituja toitekaabli kingadel liitumiskilbis. Planeeritud hoone alla jäävad kaablid ümber tõsta. Kaablid on ette nähtud ümber tõsta 1m kaugusele kinnistu piirist. Kaablite ümbertõstmise projekti koostamiseks küsida tehnilised tingimused võrgu ettevõtjatelt.

4.6.6 SIDEVÕRK

Planeeritud büroohoone sidevarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaseltsi Elion Ettevõtte 28.11.2013 tehnilistele tingimustele nr 22002745. Rapla tänaval paiknevast kaablikaevust nr m1086 on ette nähtud ehitada 100 mm läbimõõduga PVC-toruga 1-avaline sidekanalisatsioon. Sidekaabli mahu määrab ja kaabli paigaldab AS Eesti Telekom, vastavalt kliendi tellitavatele toodetele.

4.6.7 VÄLISVALGUSTUS

Kuna detailplaneeringujärgne ärihoone on planeeritud praktiliselt kogu krundile, siis välisvalgustust krundile eraldi ette nähtud ei ole v.a fassaadi- ja sissepääsuvalgustus, mis lahendatakse ehitusprojektis.

4.7 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud hoone asub Pärnu maantee ääres, kus on hästi korraldatud ühissõidukite liiklus. Nii trammide kui bussidega on tagatud ühendus linnakeskusega. Planeeritud ala läbib Pärnu mnt 109a // Rapla tn 7 teenindav sissesõidutee. Tegemist on väikese liiklusega asfaltkattega teega, mida kasutatakse Pärnu mnt 107 hoonele ja Pärnu mnt 109c kinnistule juurdepääsuks.

Juurdepääsud naaberkinnistutele jäävad alles vastavalt olemasolevale olukorrale. Uuele hoonele on juurdepääs sõidukitega Rapla tänavalt ning prügiveoautole Pärnu maantee T6 kinnistult. Jalakäijatele on juurdepääs alale nii Rapla tänavalt kui ka Pärnu maanteelt. Kõnniteed on kavandatud peamiselt pos 1 krundi piiridest väljapoole, va avaliku kasutusõigusega kergliikluse ala, mis on tähistatud joonisel *Põhijoonis* ning Rapla tänava äärset kõnniteed on ette nähtud laiendada planeeritud krundile hoone konsoli alla (*vt joonis Põhijoonis*). Kõik parkimiskohad on ette nähtud maa-alustele korrustele. Juurdepääs parklasse on kavandatud Rapla tänavalt. Sissesõidul parklasse 5,0 m ulatuses kinnistu piirist on lubatud suurim kalle 4 %. Hoone rambi pikikalle väljas sirgel osal on lubatud 10%.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus (Alus: Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014“). Kinnistule rajatavate parkimiskohtade vajadus on arvutatud vahevööndi normi alusel väikese külastajate arvuga asutuste kohta (3.-13. korrusel) ning kaupluste kohta (1.-2. korrusel):

Pos nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil
1	Väikese külastajate arvuga asutused	6870/120	57	95
	Kauplus	2330/80	30	
Planeeritud maa-alal kokku:			87	95

4.8 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Krundil asuvad varemed tuleb lammutada ja ala heakorrastada. See omakorda parendab avaliku ruumi kvaliteeti. Vältimaks parkimiskohtade domineerimist tänavapildis on planeeritud parkimiskohad hoone maa-alustele korrustele.

Lasteaiale parema juurdepääsu tagamiseks on planeeritud kergliiklustee, millele tuleb seada isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Jalakäijate mugavuse huvides on Rapla tänava äärset kõnniteed ette nähtud laiendada planeeritud hoone konsooli alla. Tänavaruumi ilmestamiseks on kõnnitee laiendusele ette nähtud konteinerhaljastus või tõstetud istutusalad.

4.9 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

Planeeritud kergliiklusteele tuleb tee avaliku kasutuse tagamiseks seada teele isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Tee hoolduse ja remondikohustus jääb igakordsele maaomanikule. Planeeritud avaliku kasutusega ala pindala on ~88 m².

4.10 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Pärnu maanteel on intensiivne liiklus ja planeeritud alal ei ole võimalik tagada väikeelamutele vajalikku privaatsust ja iseloomulikku keskkonda. Planeeritud alale kavandatud uus 13 maapealse korrusega hoone rõhutab Pärnu maantee kui magistraal-põhitänavat tähtsust. Uushoonesse on kavandatud kaubandus- ja teenindusruumid, mis on sobivaks jätkuks lähialal asuvatele olemasolevatele hoonetele, mille esimestel korrustel asuvad samuti äriruumid. Planeeritud lahendus elavdab linnaruumi. Planeeringulahendus tagab uue kergliiklustee planeerimisega parema juurdepääsu läheduses asuvale lasteaiale „Südameke“.

4.11 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA

LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Kavandatud ärihoonesse tuleb piirkonna jaoks täiendavaid töökohti. Kuna planeeritud on ärihoone siis lasteaia ja koolikohtade vajadus piirkonnas ei suurene. Kesklinna tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele

5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

5.1 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

- ^ Uus büroohoone projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlusega.
- ^ Katusekalle: 0-10°
- ^ Välisviimistluse nõuded: sobilikud ärihoonele, vähemalt 60% fassaadist kasutada klaasi.

5.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

5.2.1 NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Esmajärjekorras tuleb koostada lammutusprojekt Rapla tn 3 kinnistul paikneva kahekorruselise hoone varemete lammutamiseks.
2. Hoone projekteerimisel kasutada täiendavaid nõudeid privaatsuse kaitseks Rapla tn 5 ja Rapla tn 5a hoovis: pikendada kinnistute vahelisel piiril asuvat tulemüüri Rapla tn 5 kinnistu piirini (suurim kõrgus 2,0 m). Piire peab sobima uushoonestusega ja vana tulemüüriga.
3. Fassaad tuleb kavandada erinevate toonide variatsioonides klaasist ja betoonist fassaadisüsteemiga.
4. Hoone projekteerimisel tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides. Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones. Võimalusel kaaluda radoonikaevude paigaldust vundamendi tagasitäitesse. Radooniohutu keskkonna tagamiseks tuleb vastavalt radoonitasemetele rakendada hoone projekteerimiseks standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid (*vt DP LISAD ptk 10*).
5. Hoone projekteerimisel tuleb tagada müra normtasemetele vastavus hoones sees ehitustehniliste võtetega. Hoone projekteerimisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud ehitise

välispiirde heliisolatsiooninõudeid ning sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra taotlustasemeid hoone sees. Kasutada vähemalt hoone esimesel neljal korrusel ning Pärnu maantee ja Pärnu maantee - Rapla tänava ristmiku suunas avanevates akendes mürakindlaid aknapakette. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada, et maa-aluse parkla ning äriruumide tehnoseadmed ei põhjustaks läheduses elavatele elanikele mürahäiringuid. Ennetamaks tehnoseadmete müra levikut elamuteni, tuleb tehnoseadmete sisse- ja väljalasked paigaldada elamutest võimalikult eemale (nt katusele). Vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ei tohi tehnoseadmete müra normtasemed elamu välisterritooriumil ületada päevasel ajal 50 dB ja öisel ajal 40 dB. Lisaks tuleb järgida nimetatud määruses kehtestatud tehnoseadmete müra normtasemeid büroohoones (*vt DP LISAD ptk 9*).

6. Ehitusprojekti esitada insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialal asuvate eluruumide kohta. Hoone modelleerida nii, et insolatsiooni kestus jääks vastav Eesti standardile EVS 894:2008+A:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
7. Ehitusprojekti mahus lahendada vertikaalplaneerimine, sademeveed tuleb juhtida hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademevee ärajuhtimise süsteemi. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi tuleb immutada pinnases. Kõvakattega krundi osal koguda sademevesi restkaevudesse. Sademevesi juhtida kaevudest läbi paigaldatava õli- ja liivapüüduuri kaudu sademevee ärajuhtimise süsteemi. Maa-aluse parkla vesi tuleb puhastada õli- ja liivapüüduris ning juhtida reovee kanalisatsiooni.
8. Asfaltkattega pindu, millelt kogutava sademevee saab immutada pinnasesse, pole ette nähtud. Suurte sademeveekoormuste vähendamiseks on soovitatav kasutada planeeritud hoones ühtlustusmahuteid ja/või katusehaljastust.

Erinevaid meetmeid kombineerides on võimalik saavutada maksimaalselt efektiivne sademevee käitlemise lahendus.

9. Ehitusprojektis lahendada fassaadi- ja sissepääsuvalgustus.
10. Näha ette vajalikud tööd varemehitatud liinirajatiste kaitsmiseks.
11. Jäätmete kogumiskoha asukoht tuleb täpsustada ehitusprojektiga.
12. Hoone projekteerimistingimused ja ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Lennuametiga.
13. Ehitusprojekti koostamisel tuleb tagada parkimiskohtade vajadus omal kinnistul.
14. Maa-aluse parkla projekteerimisel tuleb järgida standardit EVS 843:2003 „Linnatänavad“, mille kohaselt maa-aluse ja kunstliku ventilatsiooniga parkimishoone sisse- ja väljasõidud ei tohi paikneda elamute (siinkohal arvestada olemasolevate elamutega) akendele lähemal kui 10 m. Ventilatsiooni sissepuhumise ava ei tohi paikneda lähemal kui 8 m ja väljapuhumise ava 15 m.
15. Ärihoone ehitusprojekt koos haljastuslahendusega tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
16. Pos 1 krundile planeeritud hoone põhjapoolne fassaad endise kinnistu nr 2390 osas tuleb projekteerida tulemüüri nõuetele vastava seinana täiskõrguses. Nõue on määratud selleks, et tagada tuleleviku piiramine endise kinnistuga nr 2390 piirnevas osas kui endine kinnistu 2390 on tagastatud ning on lubatud hoonestada.

17. Tuleohutusest tulenevad nõuded:

- ∧ Planeeritud hoone tuleb projekteerida vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoone peab vastama tulepüsivusklassile TP1. Planeeritud hoone kasutusviisid vastavalt määrusele on IV ja V kasutusviis.
- ∧ Hoone projekteerimisel tuleb tagada tuleohutuskujuga 8,0 m (selle mittetäitmisel kasutada tulekindlust suurendavaid abimeetmeid). Krundi pos 1 ning Rapla tn 5 ja Rapla tn 5a kinnistute vahelisel piiril tuleb säilitada olemasolev tulemüür.

- ^ Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
 - ^ Hoone tuleohutuse projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist „Ehitiste tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus“.
 - ^ Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
 - ^ Detailplaneeringuga määratakse ehitistele järgnevad kustutusvee normvooluhulgad:
 - välise tulekahju kustutamiseks: 30 l/sek
 - A klassi tuletõrje veevarustuseks: 15 l/sek
 - BII klassi tuletõrje veevarustuseks: 2,5 l/sek
 - automaatse kustutussüsteemi veevarustuseks: 45 l/sekVajalik normvooluhulk 92,5 l/s tagada Pärnu maantee d300 ühisest veetorustikust (vajadusel paigaldada tuletõrjeveemahuti).
 - ^ Hoone projekteerimisel konsulteerida Päästeameti Põhja päästekeskusega.
18. Ehitusprojekti staadiumis tuleb teostada territooriumi keskkonnaseisundi uuring selleks pädevust omava ettevõtte poolt (Maves AS, EcoPro AS, Rei Geotehnika OÜ, G.I.B. AS vms).
19. Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud halduslepingus määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.2.2 NÕUDED HALJASTUSE PROJEKTEERIMISEKS

1. Haljastuse projekteerimisel eelistada tõstetud istutusalasid konteineritele.
2. Lahendada kastmissüsteemid koos hoone projektiga.
3. Pärnu maantee T6 kinnistule planeeritud põõsaste rivi hooldus kohustus jääb moodustatava krundi omanikule.
4. Võimalusel säilitada Rapla tn 3 ja Rapla tn 5 piiril kasvav puu. Likvideerimise korral korrigeerida asendusistutuse mahu arvutust ning kooskõlastada see Rapla tn 5 kinnistu omanikuga.

5.2.3 NÕUDED TEHNOVÕRKUDE RAJAMISEKS

1. AKTSIASELTSi TALLINNA VESI kooskõlastus sisetulekustutusvee osas kehtib vooluhulgale 20 l/s (vastavalt tehniliste tingimuste taotluses toodud andmetele).
2. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
3. Sisemine tulekustutus tuleb lahendada sprinklersüsteemi baasil.
4. Vooluhulgad tuleb täpsustada ehitusprojektis.
5. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida ASile Eesti Telekom täiendavad tehnilised tingimused.
6. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada ASile Eesti Telekom tööjoonised.
7. Kaablite ümbertõstmise projekti koostamiseks küsida tehnilised tingimused võrgu ettevõtjatelt.
8. Liitumiskilbist ehitada maakaabelliin AXPk 4G240 mm² kuni maja peakilbini. Peakilbist ehitada välja omakorda hoone elektrivarustus TN-S süsteemiga vastavalt kehtivatele standarditele ja normidele vastavalt ehitusprojektile.
9. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜga.
10. Tööjoonised kooskõlastada ASiga Gaasivõrgud.
11. Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused ja lisada need ehitusprojektile.

12. Gaasivarustuse projekteerimiseks võtta nõusolek AS-lt Tallinna Küte.

5.2.4 NÕUDED HOONE EHITAMISEKS

1. Hoone ehitamisel rammvaui mitte kasutada.
2. Ehituse käigus tuleb rajada sulundsein ning pragude ja muude kahjustuste ilmnedes tuleb tööd peatada. Seejärel teha uuringud põhjuste väljaselgitamiseks ning teha lisatoestused vastavalt vajadusele. Samuti tuleb ehitajal teha vastutuskindlustus, et õnnetuse korral tekkinud kahjud naaberkinnistutele hüvitatakse.
3. Detailplaneeringus kavandatud 8,0 m sügavuse, absoluutkõrgusele 14,0 m ulatava vundamendikaevisega avatakse Kvaternaari (Q) ning Ordoviitsiumi-Kambriumi (O-Cm) põhjaveekiht. Q põhjaveekiht tuleb enne kaevise rajamist toestada vettpidava sulundseinaga, mis on süvistatud moreeni kihti, nii alandatakse kuni 6 kuulise pumpamise korral Q põhjavee pinda peamiselt kaevise sees. Sulundsein on vajalik kaevise seinte ning ümbritsevate hoonete püsivuse tagamiseks, sein peab olema vee- ja nihkekindel. Ehitajal on soovitatav pretensioonide vältimiseks teha enne ehituse algust naabermaja vundamentidele visuaalne ülevaatus, mille käigus dokumenteeritaks olemasolevad praod. Vundamendi ehituse ajal tuleb kontrollida geodeetiliste mõõtmistega sulundseina võimalikku nihet. O-Cm põhjavesi levib savikates aleuroliitides, mille pealispind jääb planeeritud alal absoluutkõrgusele 14,9 m, põhjavesi on survealine. Vundamendikaevise rajamiseks on vajalik O-Cm põhjavee ehitusaegne survepinna vähendamine kuni 4,3 m võrra, seda saab teha kas kaevise nurkadesse rajatud puuraukudest või otse kaemisest pumpamise teel. Ehitussüvendist väljapumbatava vee saab juhtida Pärnu maantee sademevee kanalisatsiooni, selleks tuleb küsida tehnilised tingimused AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI. O-Cm põhjavee survepinna pikaajaline alandamine tooks peale kuue kuulist pumpamist kaasa Q põhjavee veepinna alanemise, selle vältimiseks tuleks vundament rajada vähemalt kuue kuuga. Kuna püsivat O-Cm

põhjavee alandamist ei saa piirkonnas lubada tuleb vundament rajada veekindlana (*vt DP LISAD ptk 8*).

4. Asendusistutuse istikud peavad vastama Eesti Vabariigi standarditele EVS 843:2003. Asendusistutuse korras istutatava püsihaljastuse istutamise aeg ja asukoht tuleb määrata koostöös Tallinna Keskkonnaametiga.
5. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
6. Olemasolevaid puid tuleb kaitsta lammutus- ja ehitustööde ajal vastavalt Tallinna linna kaevetööde eeskirja § 24. Kui kaevetöö sooritatakse puude juurestiku kaitsealas, tuleb ette näha paljastunud puujuurte katmine külmumise või kuivamise eest, selleks kasutada vettpidavat ning juuri mitteläbilaskvat kilet, mis aitab hoida puudele vajalikku niiskust pinnases. Kuival perioodil tuleb puid ka kasta. Vajadusel näha ette maapinna õhustamine ja kobestamine, haljastuse taastamine. Samuti ei tohi puude juurestiku kaitsealal ladustada materjale, töövahendeid, pinnast jm. Kaevetööga seotud alal piirata olemasolevad puud piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga. Vajadusel lõigata peenemad puujuured läbi sirgelt terava lõikevahendiga. Üle 4 cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
7. Kuna väljapumbatava põhjavee hinnanguliseks koguseks on 10 l/s, siis tuleb hoone ehitajal taotleada ajutine vee erikasutusluba.
8. Ümbritsevad hooned 100 meetri raadiuses tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla juba enne ehitamise algust. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioone mõõta kaks korda kuus kuni vundamendikaevise kinniajamiseni.

6 OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED

Esmajärjekorras tuleb lammutada Rapla tn 3 krundil paikneva kahekorruselise hoone varemed.

7 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

7.1 VASTAVUS ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUTELE

7.1.1 VASTAVUS TALLINNA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritud ala Tallinna üldplaneeringu kohane, juhtotstarve on väikeelamute ala, kus vastavalt üldplaneeringule võivad paiknevad põhiliselt ühepere- ja ridaelamud, samuti üksikud väiksemad 3-4 korruselised elamud, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid; olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav. Tallinna üldplaneeringus on ette nähtud rajada Lõunaväil Tondi tänava pikendusena üle Pärnu maantee, Juurdeveo ja Kauba tänava vahelise kvartali Tehnika tänavani.

Detailplaneering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmissetepanekut maakasutuse juhtotstarbe ja Lõunaväila tänavakoridori osas. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta planeeringuala maakasutuse juhtotstarve ettevõtluse segahoonestusalaks, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Samuti on tehtud ettepanek muuta Lõunaväila ehitamiseks mõeldud tänavakoridori st loobuda Lõunaväila haru ehitamisest üle Pärnu maantee, Juurdeveo ja Kauba tänava vahelise kvartali.

Üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine on põhjendatud, arvestades arengut Pärnu maantee äärsel alal ja ka head ühissõidukite liiklust. Planeeritud alal asuvad hooned on kasutusest välja langenud. Neid väikeelamutega asendada ei ole linnaehituslikult põhjendatud. Pärnu maanteel on intensiivne liiklus ja planeeritud alal ei ole võimalik tagada väikeelamutele vajalikku privaatsust ja iseloomulikku keskkonda. Hea juurdepääsetavuse tõttu sobib planeeritud ala hästi ärihoonete ehitamiseks. Praegugi on lähialal, Pärnu maantee

ääres, vähemalt elamute esimesel korrusel äriruumid ja kavandatud ärihoone on sobivaks jätkuks olemasolevatele, elavdades tänavaruumi.

Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 on algatatud üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu "Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed" koostamine. Koostatavas teemaplaneeringus arvestatakse, K-Projekt Aktsiaseltsi töös nr 04235 „Tallinna-Paldiski ja Tallinna-Viljandi raudteede vahelise ala liikluskorralduse eskiisprojekt” tehtud Lõunaväila tänavakoridori muudatusettepanekut. Eskiisprojektis on analüüsitud olemasoleva liikluskorralduse muutmiseks mitmeid variante. Töös on põhjendust leidnud, et Tehnika tänavalt pikka kõrget estakaadi üle raudtee ja Kitseküla elukvartali ning Pärnu maantee – Tondi tänavani ei ole otstarbekas rajada. Estakaad hõlmaks umbes 2 ha hoonestatud kinnistuid. Otstarbekam on ühendada Laagna tee Järvevana teega olemasolevaid tänavaid mööda, Tartu maantee ja endise tselluloosivabriku aluse tunneli kaudu, ning ühendada Tehnika tänav ja Kotka tänav viaduktide kaudu raudtee alt. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta üldplaneeringut ja loobuda Lõunaväila ehitamisest Tondi tänava pikendusena üle Pärnu maantee Tehnika tänavani.

7.1.2 VASTAVUS TEEMAPLANEERINGULE „TALLINNA KESKLINNA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONESTUSALADE PIIRIDE NING KAITSE- JAKASUTUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE”

Planeeritud maa-ala piirneb Kitseküla miljööväertusliku hoonestusalaga, kuid detailplaneeringus kavandatud hoone ei jää miljööalale, vaid magistraaltänavana Pärnu maantee äärde. Pärnu maantee äärsele alale ei laiene Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” kohased hoonestamise tingimused. Teemaplaneeringu punktis 2.3 on öeldud, et miljööväertusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväertusega hoonestusalade

mahtudele, kuid kõrgem hoone rõhutab Pärnu maantee kui magistraal-põhitänavana tähtsust ning samas on Tondi asumid poolt tulijaile maamärgiks, tähistades olulise linnast välja ja linna keskusesse viiva Pärnu maantee asukohta. Samuti on kavandatav hoone tõkkeks Pärnu maanteelt lähtuvale liiklusmürale.

7.1.3 VASTAVUS TEEMAPLANEERINGULE „KÕRGHOONETE PAIKNEMINE TALLINNAS“

Planeeritud maa-ala asub Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohases väljakujunenud hoonestusala piirkonnas ning teemaplaneeringus on täpsemalt määratud kõrghoonete (üle 45 m kõrguste hoonete) ehitamiseks sobivad piirkonnad. Detailplaneeringus ei ole kõrghoonet kavandatud. Kavandatud on kuni 44,9 m kõrgune hoone. Hoone kavandamisel piirkonda on arvestatud Lennuameti tehtud lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisi tulemusi. Ekspertiisis on kehtestatud Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistute perspektiivse hoonestuse kõrguse piiriks abs 68 m.

7.2 VASTAVUS TEISTELE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA SEISUKOHTADELE

- ^ Tänavate, teede ja liikluskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ (vt ptk 4.7).
- ^ Kuritegevuse ennetamismeetmete kavandamisel on juhitud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“ Kasutusest välja langenud hooned on ette nähtud lammutada. Uue hoone ehitamisega ala korrastatakse, mis vähendab kuriteohirme. Parklad on ette nähtud hoone maa-alustele korrustele, mille tulemusel väheneb autodesse sissemurdmise risk. Hoone esimesele korrusele ette nähtud kauplused suurendavad ala elavust. Ala elavnemine vähendab kuriteohirmu.

- ^ Detailplaneering on vastavuses Eesti standardiga EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus“. Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad. Lähim hoone jääb 4,8 meetri kaugusele planeeritud hoonest, selleks on Rapla tn 5 kinnistu piiril paiknev kuur, millel on olemasolev tulemüür (vt Foto 1). Planeering vastab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.



Foto 1. Rapla tn 5 kinnistul asuv tulemüürikuur.

- ^ Detailplaneering on vastavuses Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad (vt joonist Põhijoonis).
- ^ Parkimine on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusele nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ (vt ptk 4.7).
- ^ Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale on kavandatud jäätmemahutid planeeritud hoone esimesele korrusele, millele pääseb jäätmeveok vahetult juurde jäätmemahuti tühjendusküljelt (vt joonis Põhijoonis).
- ^ Insolatsiooniarvutused on koostanud OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekt Peep Soopere (vt DP LISAD ptk 7). Korterite insolatsiooni on hinnatud 22. aprillil

vastavalt standardile EVS 894:2008/A1:2010. Planeeritud hoone ehitusega väheneb osaliselt lähialal asuvates eluruumides insolatsioon, kuid allesjäänud arvestuslik insolatsiooni kestus ületab nõutava määra. Seetõttu jääb kõigi korterite, mille insolatsiooni uus hoone mõjutab, rahuldavaks ehk enam kui 3 tunni pikkuseks. Lasteaia puhul on vaadeldud lähimat võimalikku mänguruumi esimesel korrusel ning maja taha jäävat mänguplatsi, kuna maja ees paiknevad mänguplatsid on uuest hoonest vähem mõjutatud. Nõutud insolatsiooni nõue on täidetud ehk on enam kui 3,5 tunni pikkune. Insolatsioonianalüüsile on lisatud kõikide hinnatud korruste plaanid.



Foto 2. Vaade avalikult kasutatavalt teelt lasteaia alale.



Foto 3. Vaade Rapla tänavalt lasteaed Südameke mänguplatsile.

- ^ Asendusistutus on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 45 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ (vt ptk 4.5).
- ^ Detailplaneering on vastavuses 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“ (vt ptk 4.6.3).

7.3 VASTAVUS TEOSTATUD UURINGUTELE

- ^ Jooniste alusplaanina on kasutatud OSAÜHING NIVELLO „Geodeetilised uurimustööd Tallinna linn, Kesklinna linnaosa Pärnu mnt 113/ Rapla tn 1 ja 3“, töö nr 753, 14.01.2014 (vt Joonised).
- ^ Hoonestusala määramisel on kasutatud arhitekt M. Pressi koostatud hoone eskiislahendust (vt joonised Põhijoonis).
- ^ Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastamise inventeerimise kord“ on teostatud puittaimestiku ja haljastuse inventeerimine. Likvideeritava haljastuse määramisel ja asendusistutuse

- arvutamisel on aluseks võetud Piret Pallase 03.2014 töö „Pärnu mnt 113// Rapla tn 1 ja 3 maa-ala dendroloogiline inventeerimine“ (vt ptk 4.5 ja DP LISAD ptk 6);
- ^ OÜ FASSAADIPROJEKT 30.03.2015 töö nr 15-969 „Naaberelamu ja lasteaia insolatsioonianalüüs“ (vt ptk 6.2.4 ja DP LISAD ptk 7);
 - ^ aktsiaseltsi MAVES töö nr 13107 12.2013 „Tallinna, Kesklinna linnaosa Pärnu mnt 113, Rapla tn 1, 3 ja selle lähiala detailplaneeringu elluviimise hüdrogeoloogiliste mõjude prognoos“ (vt ptk 5.2.4 ja DP LISAD ptk 8);
 - ^ Osaihingu Alkranel 2013-2014 aruanne „Pärnu mnt 113/Rapla tn 1 (78401:118:0090) ja Rapla tn 3 (78401:118:0680) kinnistute ning lähiala detailplaneeringualale jõudva liiklusmüra modelleerimine“ (vt ptk 5.2.1 ja DP LISAD ptk 9);
 - ^ Osaihingu Tulelaev 02.01.2014 „Pärnu mnt 113// Rapla tn 1 ja Rapla tn 3, Tallinn radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang“ (vt ptk 5.2.1 ja DP LISAD ptk 10);
 - ^ Detailplaneeringus on arvestatud K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 07415 „Tallinn-Paldiski ja Tallinn-Viljandi raudtee vahelise ala liikluskorralduse eskiisprojekt“ (vt ptk 6.1.1);

7.4 VASTAVUS TEHNILISTELE TINGIMUSTELE

- ^ AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 02.12.13 Tehnilised tingimused, PR/1368972-1 (vt ptk 4.6.2);
- ^ AS Tallinna Küte 20.12.2013 Tehnilised tingimused Pärnu mnt 113//Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks, nr 21300-01-13/67 (vt ptk 4.6.3);
- ^ aktsiaseltsi Eesti Gaas 25.11.2013 Tehnilised lähteandmed Rapla tn 1 ja 3 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks, nr 5-1/258 (vt ptk 4.6.4);
- ^ Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 02.12.2013 Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 215782 (vt ptk 4.6.5);

^ Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi 28.11.2013 „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22002745“ (vt ptk 4.6.6);

7.5 VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA -NÕUETELE

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 06.05.2013 korraldusega nr 626-k. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid algatamise korralduses määratud lähteseisukohti ja lisanõudeid (numeratsioon vastab algatamise korralduses toodud nõuetele):

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

4. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid lisanõudeid:

4.1 lisada detailplaneeringule 1:2000 või 1:5000 mõõtkavas skeem Tallinna üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise ulatuse kohta (vt joonis *Üldplaneeringu põhilahenduse muudatus*);

4.2 näha ette asfaltkattega pindadelt ja katuselt kogutava sademevee immutamise pinnasesse juhul, kui geoloogilised tingimused seda võimaldavad. Määrata nõue, et ehitusprojektis tuleb suurte sademevee koormuste vähendamiseks ette näha ühtlustusmahutid, katusehaljastus vms. Vertikaalplaneeringuga välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele. Maa-aluse parkla vee puhastamiseks näha ette õli- ja liivapüüdurid ning juhtida sademevesi reovee kanalisatsiooni (nõuded on lisatud seletuskirja ptk 5.2.1);

4.3 teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaeviseist väljapumbatava vee koguse ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse ning naaberhoonetele võimaliku mõju selgitamiseks. Käsitleda pumbatava vee ärajuhtimisvõimalusi. Esitada meetmed põhjavee alandusest tingitud negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks (*uuring on DP LISAD ptk 8 ja uuringust tulenevad nõuded on seletuskirjas ptk 5.2.4*);

4.4 teha radooniuuringud, mis tuleb tellida akrediteeritud ettevõttelt. Esitada vajadusel radoonileevendusmeetmed, lähtudes radooniuuringus esitatud soovistest ja Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone

projekteerimine" (uuring on DP LISAD ptk 10 ja uuringust tulenevad nõuded on seletuskirjas ptk 5.2.1);

4.5 modelleerida päevane ja öine ning liikluse tipptunniaegne auto- ja trammiliiklusest tulenev müra. Esitada mürakaardid ja müra fassaadidel. Müra hindamisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Määrata müraleevendusmeetmed. Lähtuda uuringus esitatud soovitudest ja Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" (uuring on DP LISAD ptk 9 ja uuringust tulenevad nõuded on seletuskirjas ptk 5.2.1);

4.6 arvutada parkimiskohtade vajadus kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014" (vt ptk 4.7);

4.7 lahendada kavandatava hoone soojusvarustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus" (AS Tallinna Küte on 20.12.2013 väljastanud tehnilised tingimused nr 21300-01-13/67, kus on öeldud, et planeeritud ala vahetus läheduses AS-le Tallinna Küte kuuluv kaugküttevõrk puudub. Planeeringulahenduses on ette nähtud ühe võimalusena planeeritud hoonestuse ühendamise tulevikus kaugküttevõrguga. Vt ptk 4.6.3 ja joonised Põhijoonis);

4.8 määrata nõue kooskõlastada kavandatava hoone ehitusprojekt Lennuametiga (vt ptk 5.2.3);

4.9 teha koostööd Tallinna linna ehitismääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Linnavaraametiga, Tallinna Kommunaalametiga (koostööd on tehtud vt DP LISAD ptk 2).

7.6 ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE

Pärnu mnt 113 // Rapla tn 1 ja Rapla tn 3 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamise arutelu toimus Kesklinna Valitsuses 18.06.2013. Arutelul tundsid naaberkinnistute omanikud huvi, kuidas lahendatakse planeeritava ala ümbruses liiklusküsimused ja millisel määral kahjustab planeeritav hoone nende valgustingimusi. Naabrid jäid seisukohale, et planeeritav hoone on liiga kõrge ning ei sobi piirkonda. Seisukohaga ei saa nõustuda, sest kõrgem hoone sobib planeeritud alale ja rõhutab Pärnu maantee kui magistraal-põhitänavana tähtsust. Hoone jääb Tondi tänava sihile ja on Tondi asumi poolt tulijaile maamärgiks, tähistades olulise linnast välja ja linna keskusesse viiva Pärnu maantee asukohta. Liikluskorraldus jääb samaks.

Detailplaneeringule on lisatud insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta (*vt DP LISAD ptk 7*).

7.7 MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud järgmised muudatused:

- ^ vastavalt naaberkinnistu omaniku ettepanekule on kavandatud Rapla tn 3 ja Rapla tn 5 ning Rapla tn 3 ja Rapla tn 5a vahelisele piirile planeeritud hoonega arhitektuurse terviku moodustav piirdeaed või -müür. Piire tagab Rapla tn 5 ja Rapla tn 5a hoovides suurema privaatsuse ja on ühtlasi müratõkkeks. Piire ei ole planeeritud Rapla tänavani, sest piiraks nähtavust maa-alusest parklast väljasõitmisel (*vt joonis Põhijoonis*).
- ^ vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale on kavandatud jäätmemahutid planeeritud hoone esimesele korrusele, juurdepääs Pärnu maantee T6 kinnistult (*vt joonis Põhijoonis*).

Koostaja: Piret Pallase, 12.09.2016