

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 TLPA ja Maa-ameti 05.09.2017 ühishõupidamise protokoll (allkirjastatud 27.09.2017)
- 2 Harju Maavalitsuse 23.05.2017 vastuskiri nr 6-7/1494 TLPA-le detailplaneeringu järelevalvest
- 3 TLPA 16.05.2017 vastuskiri nr 3-2/3352 Harju Maavalitsusele detailplaneeringu järelevalvest
- 4 Maa-ameti 13.01.2017 vastuskiri nr 6-3/17/893 TLPA-le
- 5 TLPA 16.12.2016 vastuskiri nr 3-2/3352-67 Maa-ametile
- 6 Harju Maavalitsuse 06.06.2016 vastuskiri nr 6-7/1494 Tallinna Linnavalitsusele detailplaneeringu edasise menetlemise kohta
- 7 Harju Maavalitsuse 25.05.2016 planeeringute järelevalve komisjoni arutelu protokoll
- 8 Maa-ameti 18.05.2016 vastuskiri nr 6-3/16/9703-2 TLPA-le K-Projekt Aktsiaseltsi poolt esitatud detailplaneeringu dokumentatsiooni kohta
- 9 Harju Maavalitsuse 26.04.2016 kiri nr 6-7/1494 kutse avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelule
- 10 Maa-ameti 25.04.2016 vastuskiri nr 6.2-3/6748 TLPA-le kogu detailplaneeringu dokumentatsiooni esitamise kohta
- 11 Tallinna Linnavalitsus 18.04.2016 kiri nr LV-1/1021 Harju Maavalitsusele, detailplaneeringu järelevalveks esitamine
- 12 TLPA 11.04.2016 vastuskiri nr 3-2/15/3352-60 Maa-ametile (vastused ning viited detailplaneeringu korrektuurile)
- 13 V. Guli (detailplaneeringu huvitatud isik) 25.01.2016 kiri TLPA-le küsimus DP menetlusprotsessi kohta
- 14 Maa-ameti 28.08.2015 kiri nr 6.2-3/9846 TLPA-le detailplaneeringu lahendusega mittenõustumise kohta
- 15 TLPA 25.06.2015 vastuskiri nr 3-2/15/3352-57 Maa-ametile
- 16 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Maa-ameti arutelu protokoll, 24.04.2015
- 17 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta (Põhja-Tallinna Sõnumid nii eesti- kui ka venekeelne väljaanne, veebruar II 2015)
- 18 Põhja-Tallinna Valitsuse 16.02.2015 kiri-seisukoht nr 5-3.4/3451-9 TLPA-le
- 19 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta (Pealinn, 16.02.2015)
- 20 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta (Eesti Päevaleht, 13.02.2015)
- 21 Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll, 27.01.2015
21.1 Detailplaneeringu avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 27.01.2015
- 22 Ettepanekud ja vastuväited
22.1 Kaubanduslik Vahenduslik Eesti Toormetarne OÜ kiri nr 33-1/3 (mittenõustumine), 27.01.2015
22.2 Maa-ameti kiri nr 6.2-3/14/17326, 26.01.2015
- 23 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Põhja-Tallinna Sõnumid nii eesti- kui ka venekeelne väljaanne, jaanuar 2015)
- 24 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Pealinn, 19.01.2015)
- 25 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 09.01.2015)
- 26 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemused, Põhja-Tallinna Valitsuse kiri nr 5-13/3451-5, 29.12.2014

- 27 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemused, Põhja-Tallinna Valitsuse kiri, 23.12.2014
27.1 Detailplaneeringu avalikul väljapanekul osalenud isikute nimistu
- 28 Ettepanekud ja vastuväited ning vastused nendele
28.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 13.01.2015 kiri nr 3-2/3352 Kaubanduslik Vahenduslik Eesti Toormetarne OÜ-le
28.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 13.01.2015 kiri nr 3-2/3352 KAERA 14F HOONEÜHISTU-le
28.3 Kaubanduslik Vahenduslik Eesti Toormetarne OÜ 22.12.2014 kiri nr 33-1/50
28.4 KAERA 14F HOONEÜHISTU, 18.12.2014
- 29 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta (Põhja-Tallinna Sõnumid nii eestikeelne kui ka venekeelne väljaanne, november 2014)
- 30 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Postimees, 20.11.2014)
- 31 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Ametlikud teated, 18.11.2014)
- 32 Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta (Pealinna veebileht, 18.11.2014)
- 33 Põhja-Tallinna Valitsuse tähtkiri nr 5-13/3451 vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta, 18.11.2014
- 34 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta (Pealinn, 17.11.2014)
- 35 Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta (Postimees, 11.11.2014)
- 36 Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus (Tallinna Linnavalitsuse 05.11.2014 korraldus nr 1686-k)
- 37 Leping nr 3-7/109, 12.08.2014
- 38 Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid
38.1 Maa-ameti 06.11.2013 vastus kiri nr 6.2-3/12137 TLPA-le (sama: Harju Maavalitsus, LOV, K-Projekt Aktsiaseltsile, aktsiaselts Eesti Raudtee ning KAERA 14F HOONEÜHISTU) detailplaneeringu mitteaktsepteerimise kohta
38.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 10.09.2013 vastuskiri nr 3-2/167-26 Maa-ametile
38.3 Paavli tn 5a ja 5b detailplaneeringu protokoll, 29.08.2013
38.4 Maa-ameti 24.05.2013 kiri nr 6.2-371120 K-Projekt Aktsiaseltsile (sama: Harju Maavalitsus, TLPA, KMK ja aktsiaselts Eesti Raudtee) detailplaneeringu mittekooskõlastamise kohta
38.5 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 01.04.2013 seisukoht nr 3-2/167-14 Sõle tn – Paavli tn ühendustee eskiisprojekti osas
38.6 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 27.12.2011 seisukoht nr 3-2/3352 detailplaneeringu osas
38.7 Maa-ameti 27.11.2011 kiri nr 6.2-3/12839 K-Projekt Aktsiaseltsile (sama: Harju Maavalitsus, Tallinna Linnavaaramet ning TLPA) detailplaneeringu mittekooskõlastamise kohta
38.8 Kirjalikud teated detailplaneeringu Sõle tn 50a, Paavli tn 6a, 8 ja 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringu menetluse lõpetamine kohta nr 3-2/3352, 08.11.2011
38.9 Sõle tn 50a, Paavli tn 6a, 8 ja 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringu menetluse lõpetamine ja Tallinna Linnavalitsuse 04.06.2003 korralduse nr 1434-k kehtetuks tunnistamine (Tallinna Linnavalitsuse 02.11.2011 korraldus nr 1721-k)
38.10 Kaubanduslik Vahenduslik Eesti Toormetarne OÜ 21.04.2011 kiri nr 33-1/18 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile Sõle tn 50a, Paavli tn 6a, 8 ja 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta

- 38.11 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 05.04.2011 kiri nr 3-2/3352 Kaubanduslik Vahenduslik Eesti Toormetarne OÜ-le Sõle tn 50a, Paavli tn 6a, 8 ja 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta
- 38.12 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 26.10.2010 kiri nr 2-1/3352
- 38.13 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 09.09.2010 koosoleku protokoll
- 38.14 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 27.08.2010 kiri nr 1/2-1/3352 nõupidamise toimumise kohta
- 38.15 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 19.07.2010 kiri nr 2-1/3352 hr T. Toomsalule
- 38.16 Maa-ameti 05.07.2010 kiri nr 6.2-3/4299 K-Projekt Aktsiaseltsile (sama: Tallinna Linnavaraamet ning TLPA) detailplaneeringu eskiisi mittekooskõlastamise kohta
- 38.17 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 24.05.2010 kiri nr 2-1/3352 hr T. Toomsalule
- 39 Põhja-Tallinna Valitsuse kiri 06.05.2010 nr 5-13/3171 detailplaneeringu eskiisi arutelust
- 40 Detailplaneeringu eskiisi koostamise ajal esitatud vastuväited ja vastused
 - 40.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 28.05.2010 kiri nr 2-1/3352 AS-ile Tondi Üks
 - 40.2 ASi Tondi Üks 29.04.2010 kiri nr 41,
 - 40.3 Maa-ameti 27.04.2010 kiri nr 6.2-3/4299 Tallinna Linnavaraametile ning TLPA-le detailplaneeringu eskiisi mittekooskõlastamise kohta
- 41 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu 29.04.2010 protokoll
 - 41.1 Detailplaneeringu eskiisilahendust 29.04.2010 tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu
- 42 Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Pealinn, 26.04.2010)
- 43 Fotod planeeritud alale paigutatud informatsioonitahvlist detailplaneeringu algatamise kohta (21.04.2010)
- 44 Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 17.04.2010)
- 45 Kirjalikud teated detailplaneeringu koostamise algatamise kohta nr 2-1/3352, 15.04.2010
- 46 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Pealinn, 05.04.2010)
- 47 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Eesti Päevaleht, 31.03.2010)
- 48 Detailplaneeringu algatamise otsus ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Tallinna Linnavalitsuse 24.03.2010 korraldus nr 421-k)
- 49 Planeeringu koostamise tellimise ja koostamise õiguse üleandmise 26.02.2010 leping nr 2-5/37
- 50 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 17.02.2006 algatuskiri nr 2-1/658
 - 50.1 Skeem planeeritava ala ja kontaktvööndi piiri määramiseks
 - 50.2 Detailplaneeringu algatamise 18.01.2005 taotlus DP2159
 - 50.3 Detailplaneeringu lahendusskeem
- 51 Tallinna Transpordiameti 20.01.2006 kiri nr 1.-10/06/6-2

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	5
3.2 MAAOMAND	6
3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED	6

3.4	HALJASTUS	6
3.5	TEHNOVARUSTUS	7
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	8
4.1	LINNARUUM	8
4.1.1	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	8
4.1.2	Üldplaneeringu muutmise põhjendused	8
4.1.3	Vastavus koostamisel olevale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule	9
4.1.4	Võrdlus Põhja-Tallinna arengukavaga	10
4.1.5	Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele	10
4.1.6	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	10
4.1.7	Muudatused võrreldes eskiislahendusega	11
4.1.8	Muudatused peale vastuvõtmist ja avalikku väljapanekut	12
4.1.9	Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga	12
4.1.10	Linnaehituslikud ideed	13
4.1.11	Üldised arhitektuurinõuded	13
4.1.12	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	13
4.1.13	Kavandatud kitsendused	15
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	15
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	16
4.3.1	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	16
4.3.2	Haljastus ja heakord	16
4.3.3	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	17
4.3.4	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele	18
4.3.5	Jäätmekäitlus	18
4.3.6	Soojavarustuse põhimõtted	19
4.3.7	Müra	19
4.3.8	Elektri-, magnet- ja elektromagnetväljade mõõtmised	20
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED	20
4.5	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	21
5	TEHNOVÕRGUD	22
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	22
5.1.1	Planeeritud veevarustus	22
5.1.2	Kanalisatsioon	23
5.1.3	Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	23
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	23
5.2.1	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	23
5.2.2	Elering OÜ võrgud	24
5.2.3	Trollibussi kontaktliinid	24
5.3	SIDEVARUSTUS	25
5.4	SOOJARVARUSTUS	25
5.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	26

III LISAD

- 1 Väljavõtted Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast:
nr 44301 (Sõle tn 50a)
nr 25931301 (Sõle tänav T4)
- 2 Tallinna Linnvaraameti vara tagastamise osakonna õiend nr 14021

- 3 Sõle tn 50a ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, O. Abner, mai 2009
- 4 Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine, Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal, mai 2010
- 5 Elektri-, magnet- ja elektromagnetväljade mõõteprotokoll nr M-146-3-123, Inspecta Estonia OÜ, detsember 2013
- 6 Tehnilised tingimused
 - 6.1 AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/1001367-1, 15.01.2010
 - 6.2 Hüdrantide asukohaskeem
 - 6.3 Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon nr 210316, 23.05.2013 (koos skeemiga)
 - 6.4 Elering OÜ (uue nimega Elering AS) nr PVVHO-LIK1/47, 28.01.2010
 - 6.5 Elion Ettevõtted Aktsiaselts (uue nimega Telia Eesti AS) nr 21191985, 02.05.2013
 - 6.6 AS Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) nr 21300-01-10/1, 14.01.2010
 - 6.7 Aktsiaselts Eesti Gaas nr 5-1/10, 14.01.2010
 - 6.8 Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts nr 2-6/927, 04.06.2013

IV JOONISED

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | Situatsiooniskeem | DP-1 |
| 2 | Planeeritud maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed | DP-2-1 |
| 3 | Planeeritud maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed | DP-2-2 |
| 4 | Tugiplaan | DP-3 |
| 5 | Põhijoonis | DP-4 |
| 6 | Tehnovõrkude koondplaan | DP-5 |
| 7 | Liikluskeem | DP-6 |

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

VI PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTUD VERSIOONID

- 1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 15.06.2017 seisukoht nr 3-2/3352-71 detailplaneeringu osas
- 2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12.04.2016 seisukoht nr 3-2/3352-61 detailplaneeringu osas
- 3 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 04.04.2014 seisukoht nr 3-2/3352-50 detailplaneeringu osas
- 4 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 07.02.2014 seisukoht nr 3-2/3352-49 detailplaneeringu osas (koos joonisega)
- 5 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 27.12.2011 seisukoht nr 3-2/3352 detailplaneeringu osas
- 6 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 25.11.2009 seisukoht nr 1/2-1/2363 detailplaneeringu eskiisi osas (koos joonisega)

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitismäärus
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Tallinna Linnavalitsuse 24.03.2010 korraldus nr 421-k)
- Viktor Guli 18.01.2009 taotlus nr DP2159 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määruse nr 61 alusel (Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded).

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering“
- Tallinna Linnavolikogu 22.08.2013 otsusega nr 47 kinnitatud Põhja-Tallinna arengukava aastateks 2014-2018
- Tallinna Linnavolikogu 03.03.2005 määrusega nr 17 kinnitatud „Haljastuse arengukava“
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2005 otsusega nr 184 algatatud teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsus nr 107 „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“
- Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrus nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014
- 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“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 843:2003 tabel 9.13, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“, EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“, EVS 835:2014 „Hoone veevärk“, EVS 846:2013 „Hoone kanalisatsioon“, EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“, EVS 907:2010 „Rajatiste ehitusprojekt“, EVS-EN 1610:2007 „Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine“, RIL 77-2005 „Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend“, KT 02 „Kunnallisteknisten töiden yleinen työselostus 02“)

- Tehnilised tingimused:
 - Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon nr 210316, 23.05.2013
 - Elering OÜ (uue nimega Elering AS) nr PVVHO-LIK1/47, 28.01.2010
 - Elion Ettevõtted Aktsiaselts (uue nimega Telia Eesti AS) nr 21191985, 02.05.2013
 - AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/1001367-1, 15.01.2010
 - Aktsiaselts Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) nr 21300-01-10/1, 14.01.2010
 - Aktsiaselts Eesti Gaas nr 5-1/10, 14.01.2010
 - Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts nr 2-6/927, 04.06.2013

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Maa-ala, OÜ VANSAL, töö nr 1297, jaanuar 2009
- Sõle tn 50a ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, O. Abner, mai 2009
- Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine, Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal, mai 2010
- Elektri-, magnet- ja elektromagnetväljade mõõteprotokoll nr M-146-3-123, Inspecta Estonia OÜ, detsember 2013

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Sõle 50a kinnistu kaheks krundiks, millest ühele krundile jääb olemasolev 2-korruseline garaaž ja teisele hoonestamata krundile määratakse ehitusõiguse ulatus maa-aluse ja kuni 3 maapealse korrusega äri- ja teenindushoone (toitlustus, büroo, kaubandus, auto-jalgrattateenindus vms) ehitamiseks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet määras planeeritud alale planeeritud kinnistut ümbritsevad reformimata riigimaa- ja riigi reservmaa tükid. Sellest lähtuvalt on planeeringu koostamise eesmärgiks, lisaks taotluse esitamisel kavas olnule, moodustada riigi reservmaast (piiriettepanek AT0904130007) sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt perspektiivse rohekoridori tarbeks ja reformimata riigimaast moodustada transpodimaa sihtotstarbega krunt tänavamaa tarbeks.

Ühtlasi määrata detailplaneeringus üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu vastuvõtmise järgselt on eesmärk täpsustunud. Algamise järgselt oli ette nähtud moodustada riigi reservmaast (piiriettepanek AT0904130007) üldkasutatava maa (sotsiaalmaa) sihtotstarbega krunt perspektiivse rohekoridori tarbeks, kuid vastuvõtmise järgselt on kavandatud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt riigi reservmaa osast.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Sõle tänava ääres. Planeeritud maa-ala suurus on 1,65 ha. Peale vastuvõtmist on planeeritud ala suurus 1,56 ha, vt seletuskirja peatükk 4.1.8.

Planeeritud alale jäävad elamumaa sihtotstarbega Sõle 50a kinnistu ja osaliselt transpodimaa sihtotstarbega Sõle tänava kinnistu. Lisaks on planeeritud alal jätkuvalt riigi omandis olevat maad,

millest kagupoolsele osale on alustatud riigi omandisse jätmise menetlust (piiriettepanek nr AT0904130007).

Ehitisregistri teabesüsteemi andmetel paikneb Sõle tn 50a kinnistul kahekorruseline garaaž.

Planeeritud maa-alal on vähesel määral kõrghaljastust. Enamik kõrghaljastust kasvab planeeritud ala kagupoolsel krundipiiril. Kokku kasvab maa-alal 2 II väärtusklassi haljastuslikku objekti, 9 III väärtusklassi haljastuslikku objekti, 1 IV väärtusklassi haljastuslikku objekti ja 2 V väärtusklassi haljastuslikku objekti.

Juurdepääs planeeritud alale toimub nii Kaera tänavalt läbi Kaera tn 26/Sõle tn 48 kinnistu kui ka Paavli tänavalt.

Planeeritud ala läbib ida-lääne suunaliselt 110 kV elektriõhuliin.



Foto 1, vaade planeeritud alale Sõle tänavalt



Foto 2, vaade planeeritud alale paiknevale garaažile



Foto 3, vaade planeeritud alal paiknevale garaažile

3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Maa-ala asub tiheda liiklusega Sõle tänava ääres, Pelgulinna asumis.

Piirkond on polüfunktsionaalne – piirkonnas paikneb palju korterelamuid, lasteaed, kool, kaubandus- ja tootmisettevõtteid.

Planeeritud ala läbib edelast Sõle tänav, mille ääres paiknevad põhiliselt nelja- kuni üheksakorruselised korterelamud. Kontaktvööndis varieerub hoonete kõrgus 1-st 16-ni. Kõrgeim hoone on Ehte tänava ääres paiknev 16-korruselise korterelamu.

Alast kirdesse jääb Paavli tänav, mille äärde jäävad äri- ja tootmishoonete kompleksid, samuti on kontaktvööndis osaliselt endise Balti Manufaktuuri tootmishooned. Ida-läänesuunaliselt piirneb planeeritud ala garaažidega.

Planeeritud ala vahetus läheduses, Sõle tänava ääres paiknevad Lukoili tankla ja paar aastat tagasi valminud Selver.

Sotsiaalse infrastruktuuri objektidest asuvad läheduses Sõle Põhikool ja Sitsi Lasteaed.

Rekreatsioonialad kontaktvööndi ulatuses puuduvad. Lähimad suuremad rekreatsioonialad - Stroomi mets (Merimets) ja Stroomi rand - asuvad kümneminutilise jalutuskäigu kaugusel.

Planeeritud ala asub ühe linna tuiksoone Sõle tänava ääres, mis loob hea ühenduse linna teiste piirkondadega – Sõle tänava ääres on ühistranspordipeatused (bussi- ja trollipeatused). Lähimad ühistranspordipeatused on „Nisu“ ning „Rukki“ ca 350 m kaugusel, millega on tagatud hea ühendus linna teiste linnaosadega: Kesklinn, Mustamäe, Kristiine ning Nõmme.

Kaitstavaid loodusobjekte ega mälestisi planeeritud alal ei leidu.

Planeeritud ala kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Kopli tn, Sõle tn, Sitsi tn ja Paavli tn vahelise kvartali detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 26.06.1997 otsusega nr 93, osaliselt kehtetuks tunnistatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 93, 03.04.2003). Detailplaneeringus on kavandatud osaliselt kehtestatud detailplaneeringu lahenduse muutmine.
- Paavli tn 5a kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 17.09.2003 korraldusega nr 2058). Detailplaneeringus on kavandatud Põhja-Tallinnas asuvale 2,4 ha suurusele maa-alale neli krunti – naaberkinnistutega liitmiseks ning äri- ja tootmishoonete teenindamiseks ja rekonstrueerimiseks.
- Ehte tn 2, Sõle tn 48a, 51, 51b kruntide ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 18.05.2005 korraldusega nr 971). Detailplaneeringus on kavandatud Põhja-Tallinnas asuvale 1,8 ha suurusele maa-alale kaubandus-teeninduskeskuse ja ärihoone rajamine ning seoses sellega Sõle tn 51 ja 51b kruntide piiride korrigeerimine ja kõigile planeeringu alal kruntidele ehitusõiguse ulatuse määramine.
- Kopli tn 35, 35a, 35d ja Sitsi tn 13a kinnistute detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 25.03.2010 otsusega nr 73). Detailplaneeringus on kavandatud Kopli tn 35, 35a, 25d ja Sitsi tn 13a kinnistute ümberkruntimine ja tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe kuni 60-korruselise elu- ja ärihoone, kahe 6-korruselise elu- ja ärihoone, ühe 2-korruselise ärihoone, ühe 2-korruselise lasteaia, kahe 5-7-korruselise korterelamu ja kolme 5-9 korruselise korterelamu rajamiseks, olemasolevate muinsuskaitsealuste endise Balti

Manufaktuuri hoonete (puuvillavabriku vabrikuhoone koos katlamajaga – reg nr 8280 ning vabriku direktori elamu – reg nr 8281) rekonstrueerimine elu- ja ärihooneteks ning olemasoleva alajama rekonstrueerimine.

Planeeritud ala kontaktvõõndis on algatatud ja vastuvõetud järgmised detailplaneeringud:

- Kari tn 3 krundi detailplaneering (algatatud Tallinna Linnavalitsuse 20.02.2008 korraldusega nr 260-k). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põhja-Tallinnas asuva Kari tn 3 kinnistu sihtotstarbe muutmine tootmismaa elamumaaks ja kinnistule ehitusõiguse määramine ühe osaliselt kuni 5- korruselise 36 korteriga elamu rajamiseks.

3.2 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Sõle tn 50a	3051	44301	78408:803:0010	Elamumaa	Viktor Gul 513/3051 kaasomandist Sõle 50a hooneühistu 2538/3051 kaasomandist
2	Sõle tänav T4*	18060	25931301	78408:805:0054	Transpordi- maa	Tallinna linn

Märkus: * jääb planeeritud alale osaliselt

Planeeritud alale jääb osaliselt reformimata riigimaa ja riigi reservmaad (piiriettepanek nr AT0904130007).

Tallinna Linnvaraameti vara tagastamise osakonnas peetavas õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise avalduste registris ei ole 13.07.2009 sissekannet restitutsiooninõude kohta (vt detailplaneeringu osa III lisa nr 2).

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritud ala läbib 110 kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on liini teljest 25 m;
- Planeeritud alal paikneb Sõle tn maa-alal 1. järgu polügonomeetriapunkt;
- Planeeritud alale ulatub raudtee kaitsevöönd äärmise rööpa teljest 30 m.

3.4 HALJASTUS

Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala dendroloogilise inventariseerimise teostas dendroloog Olev Abner.

Haljastuslikuks hinnanguks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi jaanuaris 2009. a umbes 1.6 ha suurusel alal. Töö käigus identifitseeriti ala piiridesse jäävad puud ja põõsad vastavalt geodeetilisele alusplaanile. Kokku registreeriti uuritud alal 6 taksonit puittaimi, millest 3 on kodumaised.

Planeeritud maa-alal kasvab kokku 2 II väärtusklassi haljastuslikku objekti, 9 III väärtusklassi haljastuslikku objekti, 1 IV väärtusklassi haljastuslikku objekti ja 2 V väärtusklassi haljastuslikku objekti.

Sõle tn 50a lähialal on haljastuslikult väärtuslikud hästi arenenud võraga ning heas tervislikus seisundis keskealised harilikud vahtrad. Ülejäänud haljastusest on haljastuslikult olulised väiksema või ühekülgse võraga ja mõõdukate vigastustega keskealised haljastuspuud ning noored istutatud ja veel korralikult juurdumata haljastuspuud ning noorendamist või harvendamist vajavad põõsad.

Väheväärtuslik on suure vigastusega harilik vaher nr 12 teiste vahtrate vahel ning suurema vigastustega aed-õunapuu nr 1.

Haljastusliku hinnangu terviktekst on lisatud detailplaneeringu osa III lisa nr 3 alla ning graafiline osa on kantud tugiplaanile DP -3.

3.5 TEHNOVARUSTUS

Piirkond on tehnovõrkudega hästi varustatud.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” jääb planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud:

1. Jagada Sõle tn 50a elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks krundiks ning määrata moodustatud hoonestamata krundile ärimaa sihtotstarve ning ehitusõiguse ulatus maa-aluse ja kuni 3 maapealse korrusega äri- ja teenindushoone ehitamiseks. Olemasoleva hoonestusega krundile täiendavat ehitusõigust ei määrata.
2. Moodustada riigi reservmaa (piiriettepanek nr AT0904130007) osast 351 m² suurune üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, mis võimaldab perspektiivis liita krunt haljaskoridori ja kergliiklustee kinnistuga.
3. Moodustada planeeringuala loodeosas asuvast reformimata riigimaast transpordimaa sihtotstarbega krunt teerajatiste tarbeks.

Detailplaneeringus on kokku kavandatud 4 krunti: 1 ärimaa sihtotstarbega krunti (pos 1), 1 elamumaa sihtotstarbega krunt (pos 2), 1 sotsiaalmaa - üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos 3) ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 4) teerajatiste tarbeks.

Krunt pos 2 on planeeritud elamumaa sihtotstarbega. Krundil asub 2-korruseline garaaž. Krundil säilitatakse olemasolev hoonestus ning täiendavat ehitusõigust ei kavandata.

4.1 LINNARUUM

4.1.1 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on ala juhtotstarve korruselamute ala, mis on põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindustevõtted, garaažikooperatiivid jm; paneelalamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Ärifunktsiooni (elurajooni teenindav asutus) kavandamine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu kohaselt läbib ala nii Pelgulinna möödasõidutee kui ka haljaskoridor (soovitatavalt kuni 50 m laiused haljasribad, mis tuleb jätta hoonestamata). Möödasõidutee koridor on määratud olemasolevate elamute poolsele küljele ja haljaskoridor ärikvartali poolsele küljele. Haljas- ja möödasõidutee koridorid on üldplaneeringus määratud tinglikult, vt üldplaneeringu väljavõtte joonisel DP-2-1. Koridoride paiknemist on täpsustatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks Pelgulinna möödasõidutee ja haljaskoridori asukoha osas.

4.1.2 Üldplaneeringu muutmise põhjendused

Detailplaneering sisaldab ettepanekut Tallinna üldplaneeringu osaliseks muutmiseks Pelgulinna möödasõidutee ja haljaskoridori asukoha osas. Üldplaneeringus on teekoridor määratud olemasolevate elamute poolsele küljele ja haljaskoridor ärikvartali poolsele küljele, kuid

detailplaneeringuga on eesmärk muuta koridoride asukoht vastupidiseks, määrates elamute poolsele küljele rohekoridor ja ärikvartali poolsele küljele teekoridor.

Üldplaneeringu muutmise ning koridoride asukoha vahetuse põhjendused:

- Tallinna üldplaneeringu seletuskirja punktis 8.1 on märgitud, et lühiajaliseks puhkuseks vajaminev park (haljasala) ei tohiks olla rohkem kui 300 m kaugusel elamutest ja haljastust tuleb arendada selliselt, et võimaldada puhkuse ja vaba aja veetmist vähe liikuvatele elanikele (lapsed ja vanurid) kaitstult müra, tolmu ja muu saaste eest. Sellest tulenevalt on kavandatud rohekoridor olemasolevate elamute poole, elanikonnale lähemale. Lisaks võimaldab rohekoridori kavandamine elamupoolse kvartali küljele tagada elamukvartalis paremad elutingimused, vähendades möödasõidutee liiklusest tulenevaid negatiivseid häiringuid, müra, saasteainete ja vibratsiooni osas.
- Tallinna üldplaneeringu seletuskirja punktis 5.3 on märgitud, et Pelgulinna möödasõidutee on määratud eesmärgiga juhtida läbiv liiklus (eeskätt raske- ja ohtlikud veod) mööda elamispiirkondadest. Analüüsidest tänast väljakujunenud linnaehituslikku olukorda on möödasõidukoridori asukoht otstarbekam nihutada elamualadest eemale, Paavli tänavaga külgnevale kaubandus-ärikvartali poole.

4.1.3 Vastavus koostamisel olevale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 eesmärgiga täpsustada ja täiendada Tallinna üldplaneeringut tänaseks väljakujunenud linnaehituslikust olukorrast ja võimalustest lähtuvalt.

Koostatava üldplaneeringu tööversiooni kohaselt on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala, liiklusala ja roheala, vt üldplaneeringu väljavõtte joonisel DP-2-1. Segahoonestusala on ala, kus on tihedalt põimunud korruselamud, ameti- ning valitsusasutused, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm ühiskondlikud linnalikku elukeskkonda teenindavad funktsioonid.

Haljastuse osakaaluks näeb üldplaneering segahoonestusalal ette üldiselt 20%, kui on ülekaalus elamisfunktsioon siis 30% ning kui eluruume ei kavandata siis 15%.

Detailplaneeringu lahendus vastab koostatavale üldplaneeringule.

Kruntidele on haljastust planeeritud järgmiselt:

Pos	Haljastuse %
**1	20
*2	17
3	95
4	53

* krundil pos 2 säilitatakse olemasolev olukord ning täiendavat ehitusõigust ei kavandata.

** krundi pos 1 ehitusõiguse määramisel on lähtutud Sõle tänava ääres välja kujunenud hoone kaugusest tänavast ja krundi pos 2 hoone laiuselt, võimaldamaks ühtse tervikliku hoonestuse teket. Sellest tulenevalt ei ole võimalik tagada krundil vajalikku haljastuse osakaalu. Lubatust väiksema haljastuse osakaalu kompenseerib krundi kagualale kavandatav üldplaneeringu kohane rohekoridor.

Planeeritud maa-alal on haljastuse protsendiks ilma katusehaljastuseta kavandatud 49 % s.h transpordimaa krunte arvestades. Hoonestatava ja hoonestatud kruntide haljastuse protsendiks on 17%.

4.1.4 Võrdlus Põhja-Tallinna arengukavaga

Tallinna Linnavolikogu 22.08.2013 otsusega nr 47 on kinnitatud Põhja-Tallinna arengukava aastateks 2014-2018.

Arengukava seab eesmärgiks, et Põhja-Tallinna detailplaneeringutega kaetuse ja maakasutamise funktsioonide täpsustamisega tuleb tegeleda kogu Põhja-Tallinna linnaosa territooriumil, et tagada teenindus- ja tootmisettevõtete rajamiseks paremad asukohavalikud soodsa ettevõtluskeskkonna loomiseks ning elanikkonna vajadusi rahuldava kaubandus- ja teenindusvõrgu väljakujundamiseks.

Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas Põhja-Tallinna arengukava eesmärgiga.

4.1.5 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 24.03.2010 korraldusega nr 421-k.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetele”.

3 Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud LV korralduses toodud lisanõudeid:

3.1 Sõle tänava ja perspektiivse Pelgulinna möödasõidutee müra modelleerida päeval ja öisel ajal, hinnata müra fassaadidel ning vajadusel esitada ülenormatiivse müra leevendamise meetmed - täidetud, vt seletuskirja punkt 4.3.7;

3.2 detailplaneering kooskõlastada Terviseameti Põhja talitusega - täidetud, vt kooskõlastuste ja koostöö koondtabel;

3.3 tellida akrediteeritud ettevõttelt garaažidega külgneva arendusala ja likvideeritava parkimisplatsi reostusuuringud, ülenormatiivse reostusega alad kanda tugiplaanile ning saneerimiskohustus ehitusõiguse koondtabelisse - koostöös Tallinna Keskkonnaametiga on tingimuse täitmine esitatud ehitusprojekti koostamise nõudeks, vt kooskõlastuste ja koostöö koondtabel ja seletuskirja punkt 4.3.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks;

3.4 näha ette planeeritava ala tänavahaljastuse rajamine ärihoonete ehitusprojektide mahus ning haljastuskava kooskõlastamine Aktsiaseltsiga Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) - täidetud, vt seletuskirja punkt 4.3.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

4.1.6 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus Põhja-Tallinna Linnaosa Valitsuses 29.04.2010. Eskiisi avaliku arutelu protokoll ja osalenud isikute nimistu on lisatud detailplaneeringu osa I menetlusdokumendid alla. Eelnevalt linnakodanikud eskiislahendusega linnaosas tutvumas ei käinud.

Avalikul arutelul otsustati:

1. Mitte jätkata kumbagi detailplaneeringu koostamist enne kõikide vastuolude selgumist ja lahendamist.
Tallinna Linnaplaneerimise Ametis toimus 09.09.2010 ühine nõupidamine (vt protokoll menetlusdokumentides), millel käsitleti Sõle tn 50a, Paavli tn 6a, 8 ja 10 kruntide ning lähiala detailplaneeringu ning Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringualade kattuvuse, suuruse, maaomandi kuuluvuse, raudteeharu pikendamise ja planeeringu koostaja valimise küsimust. Nõupidamisel otsustati, et kuna detailplaneeringu eesmärgid on vastandlikud, siis teeb otsuse millise detailplaneeringu menetlust jätkatakse Tallinna Linnavalitsus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ettepanekul, vt detailplaneeringu osa I menetlusdokumendid. Tallinna Linnavalitsuse 02.11.2011 korraldusega nr k-1721 tunnistati kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 4. juuni 2003 korraldus nr 1434-k, millega lõpetati Sõle tn 50a, Paavli tn 6a, 8 ja 10 kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetlemine;
2. Selgitada olukorda, kuidas oli võimalik kahe dp koostamine kattuvale maa-alal.
Tallinna Linnaplaneerimise Amet on andnud selgituse/seisukoha detailplaneeringu alade kattuvuse osas, vt menetlusdokumendid: Tallinna Linnavalitsuse 02.11.2011 korraldusega nr k-1721 tunnistati kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 4. juuni 2003 korraldus nr 1434-k millega lõpetati Sõle tn 50a, Paavli tn 6a, 8 ja 10 kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetlemine;
3. Selgitada maaomandi tegelik kuuluvus koostöös Maa-ametiga.
Maa-ametiga koostöö on lisatud detailplaneeringu kooskõlastuste ja koostöö tabelile;
4. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil määrata ühe või kahe detailplaneeringu koostamise vajadus ja täpsustada sellele vastavalt planeeringuala piir(id).
Tallinna Linnavalitsuse 02.11.2011 korraldusega nr k-1721 on kehtestatud tunnistatud Tallinna Linnavalitsuse 4. juuni 2003 korraldus nr 1434-k, millega lõpetati Sõle tn 50a, Paavli tn 6a, 8 ja 10 kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetlemine. Sellest tulenevalt jätkati Sõle tn 50a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamisega;
5. Peale punktide 1-4 esitatud nõuete täitmist valida uus planeeringu koostaja konkursi alusel.
Tallinna Linnavalitsuse 02.11.2011 korraldusega nr k-1721 on kehtestatud tunnistatud Tallinna Linnavalitsuse 4. juuni 2003 korraldus nr 1434-k, millega lõpetati Sõle tn 50a, Paavli tn 6a, 8 ja 10 kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetlemine. Jätkati Sõle tn 50a kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamisega.

4.1.7 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Detailplaneeringu koostamise käigus on detailplaneeringusse viidud järgmised suuremad muudatused:

1. Parkimiskohtade normatiivne vajadus on viidud vastavusse „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ muudatuse kinnitamisega Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 50. Tulenevalt sellest ja ehitusõiguse näitajate täpsustamisest ning detailplaneeringusse viidud täiendustest, ei ole hoonestatava krundi pos 1 parkimiskohtade näitaja muutunud;
2. Eskiislahenduses oli kavandatud juurdepääs olemasoleva garaaži teisele korrusele autoliftiga. Kuna garaažiühistu ei nõustunud juurdepääsu lahendamist autoliftiga, siis detailplaneeringu lahenduses on juurdepääs kavandatud mööda olemasolevat pandust;
3. Eskiislahenduses oli moodustatud reformimata riigimaast sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt rohekoridori tarbeks ja riigi reservmaast transpordimaa krunt teerajatiste tarbeks. Tulenevalt

Tallinna Planeerimisameti 01.04.2013 kirjast nr 3-2/167–14, millega kiideti heaks Sõle tn - Paavli tn ühendustee eskiisprojekt on reformimata riigimaast moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt teerajatiste tarbeks ja riigi reservmaast sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt rohekoridori tarbeks;

4. Eskiislahenduses oli vahetult Paavli tn 10 kinnistuga piirnevast maa-alast (reformimata riigimaa osa, mis on kinnistu osa olnud nõukogude ajast ja on ümbritsevast alast eraldatud silikaattelistest aiaga) moodustatud ärimaa sihtotstarbega ajutine krunt, mis oli kavandatud liita kinnistuga. Detailplaneeringu koostamisel on kavandatud reformimata riigimaa ulatuses moodustada perspektiivsete teerajatiste rajamise tarbeks transpordimaa sihtotstarbega krunt.
5. Eskiislahenduses oli kavandatud moodustada riigi reservmaa (piiriettepanek nr AT0904130007) osast ärimaa sihtotstarbega krunt, millele kavandati määrata ehitusõigus kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Kuna ehitusõigus oli kavandatud olemasoleva sademevee kollektori kaitsevööndisse, siis ettepanek ei leidnud kooskõlastamisel vee-ettevõtte poolt heakskiitu.
6. Võrreldes algatamise kohase detailplaneeritud ala suurusega on ala suurus suurendatud 0,01 ha võrra (1,64 ha-lt 1,65 ha-ni), lahendamaks Sõle tn ja Paavli tn ühendamist;
7. Täpsustunud on krundi pos 1 ehitusõigus. Kavandatud hoone maapealne hoonealune pind on vähenenud 425 m²-lt 365 m²-ni ja suletud suurendatud brutopind 800 m²-lt 915 m²-ni;
8. Krundile pos 1 on kavandatud maa-alune korrus, mis võimaldab abi- ja tehnoruumide rajamist maa-alusele korrusele.

4.1.8 Muudatused peale vastuvõtmist ja avalikku väljapanekut

Detailplaneeringu võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 05.11.2014 korraldusega nr 1686-k. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 08.12.2014 – 22.12.2014 ja avalik arutelu 27.01.2015. (lisaks vaata menetlusedokumentid kirjavahetus Maa-ametiga).

Võrreldes vastuvõtmisel ja valikul väljapanekul olnud lahendusega on detailplaneeringusse viidud järgmised suuremad muudatused:

1. Vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Maa-ameti 05.09.2017 ühisnõupidamise otsusele ei ole detailplaneeringus ette nähtud moodustada kogu ulatuses alale jäävast riigi reservmaast (piiriettepanek nr AT0904130007) sotsiaalmaa - üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti. Krunt on ette nähtud moodustada riigi reservmaa ja krundi pos 2 vahelisest alast. Krunti on võimalik perspektiivis liita riigi reservmaast tekkiva kinnistuga.
2. Riigi reservmaa (piiriettepanek nr AT0904130007) osa, mis jääb Sõle tn 48a ja Kaera tn 22 kinnistute vahele on planeeringu alast välja arvatud, võimaldamaks ala iseseisvat ja detailplaneeringust sõltumatut majandamist. Sellest tulenevalt on planeeritud ala suurus vähenenud 1,65 ha-lt 1,56 ha-ni.

4.1.9 Võrdlus kehtiva detailplaneeringuga

Planeeritud maa-ala kattub osaliselt Sõle tänava maa-alal kehtiva Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2005 otsusega nr 971-k kehtestatud „Ehte tn 2, Sõle tn 48a, 51, 51b kruntide ja lähiala detailplaneering“ detailplaneeringu alaga.

Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneering muudab Sõle tn 48a kinnistu põhjapoolse juurdepääsu osas kajastatud Ehte tn 2, Sõle tn 48a, 51, 51b kruntide ja lähiala detailplaneeringu

lahendust seoses koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus täpsustatud rohekoridori ja Sõle tn-Paavli tn ühendustee asukohast. Sellest tulenevalt on Sõle tn 48a juurdepääs ette nähtud Sõle tänavalt.

4.1.10 Linnaehituslikud ideed

1. Planeeringus kavandatud ärihoone rajamine soodustab piirkondlikku ettevõtlust, loob juurde täiendavaid töökohti ja aitab lahendada nii praeguse kui ka tulevase elanikkonna tarbevajadusi.
2. Kavandatud hoone (krunt pos 1) on planeeritud Sõle tänava poolsele piirile, järgides Sõle tänava äärsete hoonete kaugust tänavast.
3. Kavandatud hoone varjab Sõle tänavalt vaate ilmetule garaaži fassaadile.
4. Krundi pos 1 kavandatava hoone 1. korrus on tagasiastega, võimaldamaks krundisest liiklemist ja parkimist hoovis.

Planeeritud lahendus on hea selle poolest, et tegemist on elamupiirkonnaga, mille tihendamisel ärihoonega aidatakse kaasa elanikkonna vajadusi rahuldava kaubandus- ja teenindusvõrgu väljakujundamisele.

4.1.11 Üldised arhitektuurinõuded

- Katusekalle: lamekatus
- Katusematerjal: rullmaterjal
- Välisviimistluse nõuded: Lubatud kasutada ümbruskonna hoonetele iseloomulikke fassaadimaterjale v.a imiteerivad materjalid, plekk. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.
- Piirdeaedade kujundustingimused: Vajadusel võib rajada piirded hoonestusala piires majandusala vms ümber. Piirete vajadus ja kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.
- Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded (vt ka seletuskirja punktide 4.2; 4.3.1; 4.3.2; 4.3.3; 4.3.5; 4.3.7; 4.4; 4.5; 5.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks):
 - Hoone projekteerimisel vältida nn tumma fassaadi.
 - Krundi pos 1 hoone horisontaalne vahekaugus kaugküttevõrgu välispinna ja hoone vundamendi vahel peab olema 2 meetrit.
 - Ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
 - Tulenevalt keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõttest on soovitatav ärihoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda passiivmajade kontseptsioonist.

4.1.12 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1	Sõle tn 50a
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	365 m ² (maapealne)
	365 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	3/-1

Hoonete suurim lubatud kõrgus: 14 m

Juurdepäas krundile toimub Sõle tänavalt (parem sisse-välja) läbi riigi reservmaa (piiriettepanek nr AT0904130007). Parkimine on lahendatud oma krundil maapealses parklas.

Pos 2	Paavli tn 11
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa (EEg)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1900 m ²
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	2
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	6 m

Krunt on moodustatud olemasolevale garaažile (92 garaažiboksi). Krundil säilitatakse olemasolev hoone ja täiendavat ehitusõigust ei kavandata.

Juurdepäas krundile toimub Sõle tn ja Paavli tn ühendusteelt sh läbi krundi pos 3 (määratud avalikult kasutatavaks).

Läbi krundi pos 2 on juurdepäas ette nähtud Kaera tn 14f kinnistule, mille tarbeks tuleb seada servituut Kaera tn 14f kinnistu omanike kasuks. Servituudi ulatus on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Pos 3	Sõle tn 48b
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldkasutatav maa (Üm)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Maa-ameti 05.09.2017 ühisnõupidamise otsuse alusel moodustatav krunt. Krundi on võimalik liita riigi reservmaast (piiriettepanek nr AT0904130007) tekkiva rohekoridori kinnistuga. Krundil asub olemasolev juurdepäas krundile pos 2. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks.

Pos 4	Paavli tänav T2
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0

Planeeritud ala ulatuses on ette nähtud moodustada Sõle tn ja Paavli tn ühendustee tarbeks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Krundi suurus on piisav, et võimaldada perspektiivis rajada vajadusel Pelgulinna 2+2 realine möödasõidutee. Krundile kavandatud sõidu- ja kergliiklustee on määratud avalikult kasutatavaks.

4.1.13 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel DP-4 ja kirjeldatud joonise tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustada.

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Sõle tänava ja Paavli tänava vahelisel alal Sõle tänava ääres. Vastavalt Tallinna tänavate liigitusele on Sõle tänav põhitänav (magistraaltänav) ning Paavli tänav on kõrvaltänav, mis lõppeb Paavli tn 8 kinnistu juures tupikuga.

Detailplaneeringu koostamisel arvestati varasemalt koostatud liikluskorraldusliku lahendusega, millest lähtuvalt on kajastatud liiklusskeemil Sõle tn ja Paavli tn ühendustee. Ühendustee projekti raames projekteeriti ka Sõle tn 48 kinnistu omaniku soovil kinnistule Sõle tänavalt sisse-väljapääs (vt joonis DP-6, menetluskirjed Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 01.04.2013 seisukoht nr 3-2/167-14 Sõle tn – Paavli tn ühendustee eskiisprojekti osas ning kooskõlastuste ja koostöö koondtabelis Tallinna Transpordiameti kooskõlastus).

Projekteeritud ühendustee koridor ühtib ka Põhja-Tallinna üldplaneeringu kohase Pelgulinna möödasõidutee koridoriga krundi pos 4 osas. Kuna tegu on võimaliku/põhimõttelise liikluskorraldusliku lahendusega, siis täpsemad lahendused antakse järgnevatel projekteerimiste staadiumites.

Kavandatud hoonestatud ja hoonestatava krundi juurdepääsude planeerimisel on arvestatud linnaosa üldplaneeringu kohase rohekoridori ja kergliiklustee vajadusega ning selle terviklikkuse tagamisega. Sellest tulenevalt on krundile pos 2 kavandatud juurdepääs Sõle tänava ja Paavli tänava ühendustee kaudu. Lisaks kaaluti ühendusteelt krundi pos 1 juurdepääsu kavandamist, kuid kuna juurdepääsu kavandamine vahetult ristmiku lähendusest halvendaks oluliselt liiklusohutust on juurdepääs krundile kavandatud Sõle tänavalt läbi riigi reservmaa.

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Sõle tänaval toimub korrapärane bussi- kui ka trolliliiklus, mis võimaldab juurdepääsu ka liiklejaile, kellel puudub isiklik transpordivahend.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritav Ärihoone	915 / 120	8	8
2	Olemasolev garaaž	-	-	92
Planeeritud maa-alal kokku:			8	100

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeritud ala asub vahevööndis.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt äriruumide otstarbele, arvestades Tallinna parkimise korralduse arengukavas 2006-2014 toodud vahevööndi normatiivi.
- Raudtee kaitsevööndisse teerajatiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kaitsevööndis tegutsemise korrast.
- Sõle tänava ja Paavli tänava ühendustee projekteerimiseks taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.
- Koostada tehniline lahendus, mis tagab raudtee muldkeha stabiilsuse nii ehitamise kui ka edasise eksploatatsiooni käigus.
- Ehitusprojekti täpsustada Kaera tn 14F juurde viiva mahasõidu asukoht. Kaasata projekti koostamisse Kaera tn 14F hooneühistu. Kuni uue juurdepääsu valmimiseni peab olema tagatud olemasoleva juurdepääsu kasutamine.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.3.1 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Krundi pos 1 ehitusprojektidele tuleb lisada kahekorruselise garaažihoonega külgneva ala ja likvideeritava parkimisplatsi reostusuuringu aruanded.
- Ehitustööde käigus reostuse kollete ilmnemisel tuleb teha kindlaks reostuse ulatus ning reostunud pinnase käitlemisel arvestada jäätmehoolduseeskirja nõudeid.
- Likvideeritava pinnase ning huumusmulla käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Maapõuaseadusele ja jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- Likvideeritava pinnase käitlemine tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaameti jäätmehooldes osakonnaga.

4.3.2 Haljastus ja heakord

Lähiümbruse olemasolev haljastus on eriilmeline. Korruselamute juures kasvab olulist kõrghaljastust, tööstushoonete ja garaažide ümbrused on lagedad. Sõle tänava äärsed alad on kohati haljastatud puuderidadega, kuid ühtset ja terviklikku struktuuri sellest käesoleval hetkel ei moodustu. Haljastus koosneb peamiselt kodumaistest liikidest või meil hästi kohastunud võõrliikidest lehtpuudest. Enamik haljastusest on istutatud.

Planeeritud alal on olemasolevat haljastust vähesel määral. Sõle tn 50a kinnistul puudub see üldse, olemasoleva garaaži ümbrus on kaetud muru ja killustikuga. Ala lõunaosas kasvavad keskmiselt hooldatud pikaealised harilikud vahtrad.

Uue haljastuse kavandamisel on lähtutud koostatavas Põhja-Tallinna üldplaneeringu tööversioonis ja Tallinna üldplaneeringus ette nähtud rohekoridori vajadusest. Uus haljastus on kavandatud kommunikatsioonidest ja liiklusalast vabale maa-alale. Sõle tänava äärde pole võimalik olemasolevate ja ka kavandavate kommunikatsioonide tõttu võimalik kavandada tänavahaljastust.

Haljastust on kasutatud ala ilmestamiseks, selle meeldivamaks muutmiseks. Haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes tundlikud, sobivad

konkreetses kohas kasvutingimustega ning ala miljöoga. Soovitav on kasutada kodumaiseid liike, näiteks harilikku pärna (*Tilia palatanoides*), harilikku vahtrat (*Acer platanoides*). Liiklusaladele tuleks istutada koolitatud tänavapuud. Põdsastest on eelistada eelkõige lehtpõdsaid nagu näiteks harilik ja ungari sirel, enelad, villane lodjapuu, läikiv tuhkpuu, mage sõstar, tatari kuslapuu.

Koostatud koostöös maastikuarhitekt Kristel Ratassepp'ga.

Haljastusliku hinnangu koostanud dendroloog O. Abneri ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Säilitada kõik väärtuslikud puud ja võimalusel ka olulised puud (*ettepanekuga on arvestatud, vt joonis DP-4*);
- Kaera tn 22 piiri ääres kasvavatel vanadel harilikel vahtratel viia läbi kerge hoolduslõikus – ära saagida kuivanud oksatüükad ja oksad (*ettepanekuga on arvestatud, vt Nõuded ehitusprojekti koostamiseks*);
- Juurde istutusteks sobivad eelkõige lehtpõdsad nagu näiteks harilik ja ungari sirel, enelad, villane lodjapuu, läikiv tuhkpuu, mage sõstar, tatari kuslapuu (*ettepanekuga arvestada haljastusprojekti koostamisel*).

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Koostada haljastuse projekt või esitada haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus. Arvestada Kaera tn 22 piiri ääres kasvavatel vanadel harilikel vahtratel hoolduslõikuse vajadusega (s.t saagida kuivanud oksatüükad ja oksad).
- Haljastusprojekt või haljastuse lahendus ehitusprojekti koosseisus tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga ja AS-iga Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn).

4.3.3 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

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

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

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

likv. puu nr	puu liik	Hindamise objekt	liigi koefitsient	väärtus-klass	Haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
3	aed-õunapuu	viljapuu	ei asendata	V	-	Tee rajamine
4	saarvahter	üksikpuu	ei asendata	III	-	Tee rajamine
5	Saarvahter	Puude rühm	ei asendata	V	-	Tee rajamine

Kokku: 0

Märkus: kõik objektid likvideeritakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 §13 lõik 2 (Asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutusse. Nimetatud juhtudel korraldab puude istutamise amet).

Planeeringus kavandatud teede ehitamiseks tuleb likvideerida 2 puud ja 1 puude rühm. Neist üks üksikpuu kuulub III väärtusklassi ning kaks V väärtusklassi 1 üksikpuu ja 1 puude rühm.

4.3.4 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Planeeritud maa-ala ümbrus on väljakujunenud hoonestusega ja asub logistiliselt heas piirkonnas, mistõttu on tegu intensiivse kasutusega ja kiiresti areneva äripiirkonnaga. Uue kaasaegse ärihoone rajamine on pigem hädavajalik, kuna ala paikneb heas logistilises asukohas, tihedalt sõidetava Sõle tänava ääres.

Ala on vähese kõrghaljastusega, kokku kasvab 6 taksonit puittaimi. Kõrghaljastus paikneb planeeringualal riigi reserv- ja reformimata riigimaal. Täiendav haljastus on kavandatud üldplaneeringu kohase rohekoridori alale, milleks on ette nähtud kasutada pikaajalisi ja väärtuslikke liike.

Võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt, parandades ala arhitektuurset ja haljastuslikku ilmet. Lisaks luuakse planeeringu realiseerimisega piirkonda uusi töökohti.

Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning seepärast olulisi eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole. Uue hoone rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste piirkonnas eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene.

Mõningaid ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitse nõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoone eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

4.3.5 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Hoonestatava krundi pos 1 jäätmete liigiti kogumise koht on ette nähtud hoonesse. Jäätmehooldaja asukoht hoones tuleb täpsustada ehitusprojektis. Krundil pos 2 paikneb olemasolev garaaž, mille kasutamisel jäätmeid ei teki.

4.3.6 Soojavarustuse põhimõtted

Planeeritud maa-ala asub kaugküttepiirkonnas ning sellest tulenevalt lahendatakse kavandatud hoone soojusvarustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” kaugkütte baasil.

Hoonete rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

4.3.7 Müra

Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal koostas mais 2010. a liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamise.

Liiklusrast taseme hindamisel kasutati Stratum AS poolt koostatud õhtuse tipptunni liiklusrast mudeli 2008. a ja 2035. a andmeid, mis arvestavad ka planeeritud Pelgulinna möödasõidutee realiseerimisega.

Planeeritud ärihoone välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga.

Tagamaks siseruumides kehtestatud liiklusrast normtasemete täitmine, määrati uuringus hoone fassaadidele mõjuvad liiklusrast tasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded. Pos 1 planeeritud ärihoone fassaadile mõjub 2035.a liiklusrast andmete kohaselt päevasel ajal kuni $L_{Aeq} = 72$ dB suurune liiklusrast tase.

Ärihoone tänavapoolsete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon Pos 1 ärihoone fassaadil on $R'_{w} + C_{tr} \geq 40$ dB olenevalt ruumide kasutusotstarbest ja paigutusest ning fassaadile mõjuva mürataseme suurusest. Hoone tagumistel külgedel võib arvestada madalamate nõuetega ($R'_{w} + C_{tr} \geq 30-35$ dB) vastavalt mõjuvatele liiklusrast tasemetele ja ruumide kasutusotstarbele.

Müratasemete hindamise terviktekst on lisatud detailplaneeringu osa III lisa nr 4 alla.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Kuna uued ärihooned on planeeritud suure liikluskõormusega teede äärde, kus liiklusest tingitud müratasemed (vt Akukon OY Eesti Filiaal töö nr 10847-1) ületavad olemasolevatele aladele kehtestatud taotlustasemeid, tuleb hoone projekteerimisel rakendada müravastaseid meetmeid ning arvestada, et hoone konstruktsioonidega oleks vaikustnõudvates bürooruumides tagatud müra normtasemed. Müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonele, tervishoiuasutustele ja hoonele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutustega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodil* (RTL 2002, 38, 511).

- Ärihoone välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt Eesti standardile *EVS-EN ISO 717*.
- Vastavalt Eesti standardis *EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."* tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" toodule tuleb ärihoone tänavapoolsete välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon pos 1 ärihoone fassaadil on $R'_{w+C_{tr}} \geq 40$ dB olenevalt ruumide kasutusotstarbest ja paigutusest ning fassaadile mõjuva müra taseme suurusest. Hoone tagumistel külgedel võib arvestada madalamate nõuetega ($R'_{w+C_{tr}} \geq 30-35$ dB) vastavalt mõjuvatele liikluse müra tasemetele ja ruumide kasutusotstarbele.
- Ärihoone välised müraallikad (kütteseadmed, ventilatsioon jm) ei tohi häirida ümberkaudseid elamuid.
- Kaubandus- ja teenindusettevõtete tegevusest põhjustatud müra taseme ei või ületada 60 dB päeval ja 45 dB öisel ajal. Alus: SM 04.03.02 määrus nr 42 §5 „Välismüra normtasemed hoonestamata aladel“.
- Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada müra summutamiseks 2+1 süsteemis 3-kordne aken või spetsiaalsete paksude klaasidega (9-10 mm) aken. Juhul kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, tuleb võtta akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada välispiirde ventileerimiseks ettenähtud elementide (tuulutusavad akendes, värskeõhuklapid seinas jms) nõutava heliisolatsiooni tagamiseks meetmetega, mis ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava müra taseme ületamine.
- Hoone ehitusprojekti koostamisel lisada müra tasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks. Kui müra taseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päeval ajal (soovitavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).

4.3.8 Elektri-, magnet- ja elektromagnetväljade mõõtmised

Inspecta Estonia OÜ poolt viidi 2013. aasta detsembris läbi elektri-, magnet- ja elektromagnetväljade mõõtmised, hindamaks detailplaneeritud ala läbiva 110kV õhuliinist tuleneva magnet- ja elektriväljade tasemeid.

Koostatud mõõteprotokollist selgub, et õhuliinist tulenev magnet- ja elektriväljade tase on madalam kui esitatud 2002. aasta sotsiaalministri määruses nr 38 „Elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutustega hoonetes mitteioniseeriva kiirguse taseme piirnormid ja ohutegurite parameetrite mõõtmise kord“.

Mõõteprotokoll on lisatud detailplaneeringu osa III lisa nr 5 alla.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

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

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse olemasolevatest ja planeeritud tuletõrjehüdrantidest Sõle tänaval ning perspektiivse rohekoridori maa-alal.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone(d) TP-2 tulepüsivusklassile vastavaks. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Kuna hoone (pos 1) on planeeritud rajada naaberhoonega (pos 2) plokistatuna, tuleb tule leviku tõkestamiseks pos 1 ja pos 2 kruntide vahelisele piirile projekteerida tulemüür.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega. Ehitusprojektis näha krundil ette päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalselt 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni).
- Ehitusprojektid kooskõlastada Põhja päästekeskusega.

4.5 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Abinõud kuritegevuse ennetamiseks on valitud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitatud meetmete hulgast.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Kasutada vastupidavaid uksi, lukke ja aknaid (vähendab sissemurdmise riski) ning vältida kergestisüttivaid materjale ja kasutada süttimatust materjalist prüginõusid, mis vähendavad süütamise riski.
- Turvalisuse suurendamiseks on soovitatav kasutada turvasüsteeme (näiteks videovalve, signaalkaardid, signalisatsioon sissepääsudes, liftides ja garaažis).

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) vajadusega alad on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabelis kirjeldatud.

Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Sõle tänava ja Paavli tänava ühendustee lahendus on põhimõtteline ja võib edasiste projekteerimise staadiumites muutuda. Tulenevalt sellest ei ole tänava maa-ala ja ühendustee maa-ala osas antud võrkude lahendusi. Võrkude lahendused antakse eraldi tänava ja ühendustee ehitusprojekti mahus.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 15.01.2010 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1001367-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A1:2013Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 812-8:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 Tee projekteerimise normid“.

5.1.1 Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala veevarustus on kavandatud Sõle tn Ø 315-400 mm ühisveetorustikust.

Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele tuleb ringistada Paavli tänaval paiknev Ø 150 mm veetorustik olemasoleva veesüsteemiga.

Krundile pos 1 on kavandatud Ø 40 mm veeühendus Ø 160 mm planeeritud veetorustikust. Liitumispunkt on kavandatud 1 m krundi piirist väljapoole.

Krundi pos 2 läbiv veetorustik tuleb likvideerida. Toru on kavandatud ümber ühendada läbi krundi pos 4.

Krundil pos 2 asub 2-korruseline garaaž. Krundil säilitatakse olemasolev hoonestus ja täiendavat ehitusõigust ei kavandata. Kuna krundil paikneb garaaž, siis puudub vajadus kavandada veeühenduse loomiseks liitumispunkt.

Planeeritud krundi pos 1 ööpäevane tarbevee arvutusvooluhulk on $Q = 3 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse olemasolevatest ja planeeritud tuletõrjehüdrantidest Sõle tänaval ning perspektiivse rohekoridori maa-alal.

5.1.2 Kanalisatsioon

Olemasoleva olukorra kirjeldus

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne.

Planeeritud kanalisatsioon

Planeeritud ala kanalisatsiooni eelvooluks on Sõle tänaval paiknev olemasolev $\varnothing 1800 \text{ mm}$ kanalisatsiooni kollektor.

Krundile pos 1 on kavandatud $\varnothing 250 \text{ mm}$ kanalisatsiooniühendus. Liitumispunkt on kavandatud 1 m krundi piirist väljapoole.

Planeeritud krundi pos 1 ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $3 \text{ m}^3/\text{d}$ ja sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool on 5 l/s.

Kuna krundil pos 2 paikneb garaaž, siis puudub vajadus kavandada kanalisatsiooniühenduseks liitumispunkt.

5.1.3 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru $\varnothing 160 \text{ mm}$ PN10	141 m
PE plasttoru $\varnothing 40 \text{ mm}$ PN10	5 m

Reovee kanalisatsioon

PVC või PP kanalisatsioonitorud $\varnothing 250 \text{ mm}$ SN8	13 m
--	------

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

5.2.1 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 23.05.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 172602.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus olemasoleva alajaama nr 443 (Kaera 22E) baasil, Pa/Ia (kW/A)
1	2	3
1	Ärihoone	80/125
2	Garaaž	P _{ol.ol} 60/100
	Planeeritava ala tarbijad kokku	140 / 250

Krundi pos 1 0,4 kV elektrivarustus on kavandatud olemasoleva alajaama nr 443 (Kaera 22E) baasil.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud tuleb ehitada kaabelliinidena. Tarbija ühendamiseks tuleb Elektrilevi OÜ võrku paigaldada jaotus- ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilp.

Planeeritud alal asuvad Eesti Energia Võrguehituse AS tööga nr L71511-2-1 varem projekteeritud keskpinge kaablid nr 23522, nr 23523, nr 23524 ja Sweco AS tööga nr 1321 projekteeritud keskpinge kaabel nr 6910.

Vastavalt tehnilistele tingimustele toimub olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ -le kirjalik taotlus.

Sõle tänava ja Paavli tänava ühendustee osas lahendatakse võrgud tänava ja ühendustee ehitusprojekti mahus.

Lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööjoonistega (arvestades objektide arhitektuuriga). Elektrivarustuse tööjooniste koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.2.2 Elering OÜ võrgud

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on Elering OÜ (uue nimega Elering AS) 14.01.2010 poolt välja antud tehnilised tingimused nr 2-6/012.

Planeeritud ala läbib 110 kV õhuliin (L010/L160 Veskimetsa-Volta ja Volta-Paljassaare) on kavandatud likvideerida. Detailplaneeringus on kajastatud 110 kV maakaabelliini lahendus vastavalt Hepta Group Energy tööle nr 2016-086. Lõplik maakaabelliini lahendus täpsustub koostatavas ehitusprojekti mahus.

5.2.3 Trollibussi kontaktliinid

Detailplaneeringu projekti kontaktliinide osa lahenduse aluseks on Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsi poolt 04.06.2013 välja antud tehnilised tingimused nr 2-6/927.

Detailplaneeringu alal Sõle tänava laienduse alla jäävate trolli kontaktvõrgu kandemastide asendamine, tsingitud kontaktvõrgu kandemastide ümberpaigutus, kontaktvõrgu paiknemise ja konfiguratsiooni muudatused lahendatakse eraldi tööjoonistega tänava ehitusprojekti mahus.

Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsile kuuluvad tehnoarajatiste ümberehitamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused.

5.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi (uue nimega Telia Eesti AS) poolt 02.05.2013 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21191985.

Detailplaneeringuga on kavandatud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused olemasolevast ja ümber paigaldatavast sidekanalisatsioonist. Sidesisestus on kavandatud krundile pos 1. Krundile Pos 2 sisestust kavandatud ei ole, kuna krundi ehitusõigust ja tehnovõrkude liitumiste osas muudatusi ei kavandata.

Kaevude nr 4236 ja nr 4235 vaheline lõik on kavandatud asendada planeeritud sidekanalisatsiooni lõiguga alates Sõle tänava servas kulgevast sidekanalisatsioonist kuni planeeritud sidekaevuni nr 5.

Linxtelecom Estonia Osahingu sidekaabel on kavandatud säilitada. Sõle tänava ja Paavli tänava ühendustee ristmiku alla jäävate Linxtelecom Estonia Osahingu sidekanalisatsiooni ja sidekaevu ümbertõstmise või kaitsmise tuleb lahendada teede tehniliste projektide mahu.

Planeeritud sidekanalisatsioon on kavandatud ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m.

Tööjooniste koostamine peab toimuma võrgu valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.4 SOOJAVARUSTUS

Kruntide soojavarustuse lahenduse aluseks on ASi Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) 14.01.2010 väljastatud liitumistingimused nr 21300-01-10/1.

Planeeritud alal asuvad ASile Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) kuuluvad soojavõrgu torud 2xDN400/630 mm ja 2xDN100/225 mm. Krundi pos 1 läbib olemasolev DN 400 soojatorustik, mis on kavandatud tõsta krundilt välja, et võimaldada krundile pos 1 uue hoone ehitamist.

Planeeritud hoone krundil pos 1 soojusvarustus on kavandatud lahendada kaugkütte baasil. Liitumispunkt on planeeritud krundi piirile.

Uued torustikud on kavandatud ehitada eelisoleeritud torudest. Kavandatud tarnetorustike läbimõõdud tuleb lahendada tööprojektis.

5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrgu valdajatelt tehnilised tingimused ja kooskõlastada ehitusprojektis kõigi võrgu valdajatega.

Tänavavalgustus:

- Ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Sidevarustus:

- Tööde teostamiseks planeeritud alal on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Ehitusprojekti koostamiseks tellida Telia Eesti ASil täiendavalt konkreetset tehnilised tingimused.
- Töid võib teostada ainult Telia Eesti ASi volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Projekt kooskõlastada täiendavalt Aktsiaseltsiga TELCO.
- Tagada liinirajatise püsimine, st. min liinirajatise sügavus teede all 1m ja haljasaladel 0,7m. Vajadusel pikendada kaitsetorusid teedega ristumisel $\varnothing 160\text{mm}$.
- Tehnovõrkudega ristumisel tagada nõuetekohane kaugus, vertikaalselt ja horisontaalselt.
- Töötamine liinirajatise kaitsevööndis on lubatud ainult Linxtelecom Estonia Osühing volitatud esindaja Aktsiaseltsiga TELCO kirjaliku tööloa alusel, tel +372 6558 205, telco@telco.ee
- Kaks päeva enne tööde algust kutsuda kohale Aktsiaseltsi TELCO esindaja. Kaablite täpne asukoht ja sügavus määrata surfimise teel esindaja juuresolekul. Kaabli kaitsevööndis kaevata käsitsi

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada vajalikud koormused ja tellida uued tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti asendiplaan esitada tutvumiseks Kaera 22 KÜ-le.
- Ehitusprojekti kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektoriga.

Elering AS:

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.
- Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude ehitusprojektid, mis piirnevad Elering OÜ liinirajatiste kaitsevöönditega.
- Ehitusprojekti koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhusseaduse §12-st. (Elektripaigaldise kaitsevöönd ning sellega seotud kitsendused).
- Töötamisel tehnikaga kõrgusega üle 4,5 meetri tuleb võtta kaitsevööndis töötamise luba tel. 71 51 310
- Objektile või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
- Töökorral peab olema Elering OÜ poolt kooskõlastatud projekt.

Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts:

- Servituudi küsimused lahendada ehitusprojektide koostamise käigus Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsiga.

- Ehitusprojektid, mis näevad ette töid kontaktvõrgu kaitsetsoonis või muudatusi kontaktvõrgus tuleb taotleda Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsilt tehnilised tingimused.
- Tehnovõrgu servituudiga alaks tuleb märkida ka trolli kontaktvõrgu kaitsetsooni (postidest 1 m raadiuses ja kontaktvõrgu kandelementidest ja kont. juhtmest ala maapinnal projektioonina mõttelisest joonest kahele poole 1 m kaugusel).

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Planeeritud veetorustikule ja olemasolevale d500mm kanalisatsioonitorustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.

Gaasivarustus:

- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenus.

Soojavarustus:

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) tehnilised tingimused ning sõlmida kaugküttevõrgu ümbertõstmise kokkulepe.

III LISAD

- 1 Väljavõtted Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast:
nr 44301 (Sõle tn 50a)
nr 25931301 (Sõle tänav T4)
- 2 Tallinna Linnavaraameti vara tagastamise osakonna õiend nr 14021
- 3 Sõle tn 50a ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, O. Abner, mai 2009
- 4 Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine, Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal, mai 2010
- 5 Elektri-, magnet- ja elektromagnetväljade mõõteprotokoll nr M-146-3-123, Inspecta Estonia OÜ, detsember 2013
- 6 Tehnilised tingimused
 - 6.1. AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/1001367-1, 15.01.2010
 - 6.2. Hüdrantide asukohaskeem
 - 6.3. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni nr 210316, 23.05.2013
 - 6.4. Elering OÜ (uue nimega Elering AS) nr PVVHO-LIK1/47, 28.01.2010
 - 6.5. Elion Ettevõtte Aktsiaselts (uue nimega Telia Eesti AS) nr 21191985, 02.05.2013
 - 6.6. AS Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) nr 21300-01-10/1, 14.01.2010
 - 6.7. Aktsiaselts Eesti Gaas nr 5-1/10, 14.01.2010
 - 6.8. Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts nr 2-6/927, 04.06.2013

V SÕLE TN 50A KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Korteriühistu Kaera tn 22	14.01.2011	Kaera 22 KÜ on plaaniga nõus, enne ehituse algust soovime tutvuda projektiga. Allkiri /Heikki Gross/ juhatusesimees /Eva Jakunin/ juhatuses liige /Maarika Kärema/ juhatuses liige	Joonis GE-5 Äriregistri väljavõte TLPA arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 5.5 elektrivarustuse nõuetesse.
2	Linxtelecom Estonia Osühing	12.03.2012	Mainitud kaabli hoolduse, järelevalve ning kõikide vajalike kooskõlastustega, mis on seotud selle kaabliga tegeleb AS Telco. Antud originaal kiri saata Enno Tretjak, AS TELCO projektijuht, tel. 6558 205 50 14 211, e-post: enno@telco.ee Allkiri /Aet Virma/	e-kiri TLPA arhiiv	Aktsiaseltsi TELCO poolne kooskõlastus on lisatud tabelile.
3	Tallinna Linnaplaneerimise Amet	01.04.2013 Nr 3-2/167 - 14	Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht Sõle tn – Paavli tn ühendustee eskiisprojekti kohta on järgmine: Ühendustee eskiisprojekt võta aluseks Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning Paavli tn 5a ja 5b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu liiklusskeemide koostamisel. Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Rikkinen/ teenistuse direktor	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Detailplaneeringu koostamisel arvestati esitatud seisukohaga.
4	Aktsiaselts TELCO	18.04.2013	Linxtelecom Eesti OÜ sidekaabli kooskõlastus Kooskõlastatud tingimustel: 1. Projekt kooskõlastada täiendavalt AS Telco-ga 2. Tagada liinirajatise püsimine, st. min liinirajatise sügavus teede all 1m ja haljasaladel 0,7m.	Kiri (saadud digitaalselt) Väljavõtted seletuskirjast: nõuded	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.

			<p>Vajadusel pikendada kaitsetorusi teedega ristumisel $\varnothing 160\text{mm}$.</p> <p>3. Tehnovõrkudega ristumisel tagada nõuetekohane kaugus, vertikaalselt ja horisontaalselt.</p> <p>4. Töötamine liinirajatise kaitsevõõndis on lubatud ainult Linx Telecom Eesti OÜ volitatud esindaja AS Telco kirjaliku tööloa alusel, tel +372 6558 205, telco@telco.ee</p> <p>5. Kaks päeva enne tööde algust kutsuda kohale AS Telco esindaja. Kaablite täpne asukoht ja sügavus määrata surfimise teel Meie esindaja juuresolekul.</p> <p>6. kaabli kaitsevõõndis kaevata käsitsi</p> <p>ETTEVAATUST F.O. KAABEL! Allkirjastatud digitaalselt /Harri Kinkar/</p>	ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas, sidevarustus tehnovõrkude üldosa e-mail Joonis GE-4 Joonis GE-5 TLPA arhiiv	
5	Tallinna Transpordiamet Liikluskorralduse osakond	22.04.2013	Kooskõlastatud. Allkiri /Peeter Arjut/ peaspetsialist	Joonis GE-6 Joonis GE-6-1 TLPA arhiiv	
6	aktsiaselts Eesti Gaas	26.04.2013 Nr 1168	Kooskõlastatud. Ehitusprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenus. Allkiri /Ahti Suimets/ arengu peaspetsialist	Joonis GE -5 TLPA arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
7	Tallinna Keskkonnaamet	09.03.2011 Nr 6.1-4.2.1/1149 Täiendavalt kooskõlastatud aprillis 2013.	Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastab läbivaadatud detailplaneeringu (töö nr 08342) järgmiste lisatingimustega: 1. Ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist keskkonnaametiga. 2. Ärihoonete positsioon 1 ja 3 ehitusprojektidele lisada kahekorruselise garaažihoonega külgneva ala ja likvideeritava parkimisplatsi reostusuuringute aruanded. 3. Tulenevalt keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetest soovitame ärihoonete konstruktiivsete	Kiri Joonis GE-4 TLPA arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punktidesse 4.1.11 ja 4.3.1 <i>Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ning täpsustatud seletuskirja punkti 4.3.6.</i>

			<p>ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda passiivmajade kontseptsioonist. Allkiri /Relo Ligi / juhataja asetäitja</p> <p>Kooskõlastatud Tallinna Keskkonnaameti 09.03.2011. a kirjas nr 6.1-4.2.1/1149 esitatud tingimustel. Allkiri /Väino Viirand/ Keskkonnakorralduse osakonna juhtivspetsialist</p>		
8	AS Tallinna Küte Võrguarendusosakond (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn)	24.05.2013	<p>Käesolevaga kooskõlastame Sõle 50a detailplaneeringu (AS K-Projekt töö nr 08342) soojusvarustuse osa (kaugküttevõrgu ümbertõstmise ning ühendustorustik Sõle 50a liitumiseks) põhimõttelise lahenduse. Enne projekteerimise algust taotleda AS-lt Tallinna Küte konkreetsed liitumise tehnilised tingimused ning sõlmida kaugküttevõrgu ümbertõstmise kokkulepe. Allkirjastatud digitaalselt /E. Fels/ võrgujuht</p>	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis GE-5 Seletuskirja üldosa Soojavarustuse väljavõte TLPA arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
9	Põhja-Tallinna Halduskogu	28.05.2013 Protokoll nr 5, päevakorra punkt 1	<p>Põhja-Tallinna Halduskogu otsustab: Kooskõlastada Sõle 50a kinnistu ja lähiala detailplaneering. Allkiri /Vladimir Velman/ halduskogu esimees Allkiri /Kaili Muru/ protokollija</p>	Kiri TLPA arhiiv	
10	Elektrilevi OÜ arendus -ehitusosakond	05.06.2013 Nr 2659110398	<p>Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Eelmine kooskõlastus nr 8472 (05.11.2010) on annulleeritud. Allkiri /Maie Erik/</p>	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
11	Elion Ettevõtted Aktsiaselts (uue nimega Telia Eesti AS)	06.06.2013 Nr 21322742	<p>Kooskõlastus, terviktekst vt kiri Kooskõlastuse andis: Marina Prigask</p>	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.

12	Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts	06.06.2013 Nr 057-2013	Kooskõlastatud TLT AS Elektritranspordi Taristu osakonnaga alljärgnevatel tingimustel: 1 Detailplaneering on kooskõlastatud Allkiri /Villu Ilves/	Kooskõlastusleht (saadud digitaalselt) Joonis GE-4 Joonis GE-5 TLPA arhiiv	
13	Aktsiaselts KH Energia-Konsult Tänavavalgustuse osakond	09.07.2013 Nr 426	Kooskõlastatud. Tööprojekt meiega täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /P. Laanesoo/	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
14	AKTSIASELTS TALLINNA VESI Projekteerimise järelevalve	15.07.2013 Nr PR/1321698-5	Planeering kooskõlastatud tingimustel: vt lisaleht Allkiri /Kertu Lipp/ kooskõlastaja Käesolevaga annulleerime varasema kooskõlastuse PR/1321698-3 Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Allkiri /Kertu Lipp/ kooskõlastaja	Joonis GE-5 Kiri TLPA arhiiv	Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 5.5
15	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo	23.07.2013 Nr K-MS/8-3	Kooskõlastatud Allkiri /Martin Seetur/	Joonis GE-5, sk lk 19, 21 TLPA arhiiv	
16	Põhja-Tallinna Valitsus	29.07.2013 Nr 5-13/1511	Põhja-Tallinna Valitsus läbi vaadanud Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, kiidab heaks esitatud lahenduse sisse viidud muudatustega liikluskorralduslikus osas ning edastab Põhja-Tallinna Halduskogu 28. mai 2013 toimunud koosoleku protokollil väljavõtte. Allkiri /Priit Kutser/ Põhja-Tallinna vanema asetäitja	Kiri TLPA arhiiv	

17	Tallinna Kommunaalamet Ehituse ja järelevalve osakond	10.09.2013 Nr 3-5/730	Kooskõlastatud. Joonised GE-4; GE-5. Haldusosakond: Kooskõlastame linnamaade jääva haljastuse. Allkiri /Kirill Zahartšenja/ peaspetsialist	Joonis GE-4 Joonis GE-5 TLPA arhiiv	
18	Elering AS Liinide käidutalitus	02.10.2013 Nr 14-1/520	Kooskõlastatud järgmistel tingimuste: Plaanile on kantud Eleringile kuuluvad 110 kV liinid L010 Volta-Paljassaare ja L160 Veskimetsa-Volta. Töötamisel tehnikaga kõrgusega üle 4,5 meetri tuleb võtta kaitsevööndis töötamise luba tel. 71 51 310. Täiendavalt kooskõlastada tööprojektid. Allkiri /Meeli Otsa/ andmehaldur	e-mail Joonis DP-4 TLPA arhiiv	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
19	Maa-amet Maa-amet Maa-amet Tallinna Linnaplaneerimise Amet Maa-amet	05.07.2010 Nr 6.2-3/4299 27.11.2011 Nr 6.2-3/12839 24.05.2013 Nr 6.2-371120 10.09.2013 Nr 3-2/167-26 06.11.2013 Nr 6.2-3/12137	Terviktekst vt kiri. Allkiri/Anne Toom/ peadirektori asetäitja kt Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja peadirektori ülesannetes Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Rikkinen/ detailplaneeringute teenistuse direktor Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja peadirektori ülesannetes Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja	Kiri TLPA arhiiv Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv Kiri TLPA arhiiv Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Märkused on lisatud vastavalt kirjas toodud teemade järjestusele: <ul style="list-style-type: none"> • Detailplaneeringu koostamise ajal ei ole detailplaneeritava alal olemasolevas olukorras toimunud muutusi. • Detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud Elering ASi Liinide käidutalitusega ja Terviseameti Põhja talitusega, vt kooskõlastuste ja koostöö tabel. • Detailplaneeringu mahus on Inspecta Estonia OÜ poolt 2013.a detsembris koostatud elektri-, magnet- ja elektromagnetväljade mõõteprotokoll nr M-146-3-123, vt lisad nr 5. Arvestades mõõteprotokolli tulemusi ja Terviseameti Põhja talituse heakskiitvat kooskõlastust

		26.01.2015 Nr 6.2- 3/14/17326	Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	(detailplaneering vastab kehtivatele tervisekaitseõuetele), ei kujuta kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse hoonete kavandamine ohtu hoonetes viibijate tervisele.
Tallinna Linnaplaneerimise Amet		25.06.2015 Nr 3-/3352-57	Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Rikkinen/ teenistuse direktor	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	• Puudub Planeerimisameti poolt heakskiidetud lahendus.
Maa-amet		28.08.2015 Nr 6.2-3/9846	Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Koostatavates detailplaneeringutes on kantud peale võimalikud variandid, et reserveerida piisav tänavamaa krunt.
Tallinna Linnaplaneerimise Amet		11.04.2016 Nr 3- 2/15/3352-60	TLPA vastused ning viited detailplaneeringu korrektureile. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Arvo Rikkinen/ teenistuse direktor	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	• Joonisel DP-2-2 on kajastatud Sõle tänavalaotisel Paavli tn pikenduse maa-ala.
Maa-amet		25.04.2016 Nr 6.2-3/6748	..., palume Maa-ametile esitada seisukohavõtuks kogu muudetud lahendusega DP allkirjastatud dokumentatsioon. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	• Joonistelt DP-2-2 ja DP-6 on eemaldatud K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 11313 lahendus.
Maa-amet		18.05.2016 Nr 6-3/16/9703- 2	Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Urmas Männama/ peadirektori asetäitja	Kiri (saadud digitaalselt) K-Projekt Aktsiaseltsi 26.04.2016 kaaskiri nr 2-	• Põhijoonisel on kajastatud Sõle tn 48a kinnistu planeerimisettepanek. • Põhijoonisel on esitatud aktuaalsed Sõle tn 50a kinnistul paikneva garaažihoone 1. ja 2. korruse plaanid. • Detailplaneeringus on kajastatud koostamisel olnud või koostatud projektid, mille lahendustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Projekteerimise ja

	<p>Tallinna Linnaplaneerimise Amet</p> <p>Maa-amet</p>	<p>16.12.2016 Nr 3-2/3352-67</p> <p>13.01.2017 Nr 6-3/17/893</p>	<p>Terviktekst vt kiri.</p> <p>Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Anne Toom/ peadirektori asetäitja</p>	<p>6/071 TLPA arhiiv</p> <p>Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv</p> <p>Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv</p>	<p>projekti kohane informatsioon on kajastatud Tallinna planeeringute registris.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detailplaneeringusse on lisatud märkus: <u>Sõle tänava ja Paavli tänava ühendustee lahendus on põhimõtteline ja võib edasiste projekteerimise staadiumites muutuda. Tulenevalt sellest ei ole tänava maa-ala ja ühendustee maa-ala osas antud võrkude lahendusi. Võrkude lahendused antakse eraldi tänava ja ühendustee tehnilise projekti mahus.</u> • Kaera tn 14f Hooneühistut on seaduse kohaselt informeeritud detailplaneeringu algatamisest ja teavitatud detailplaneeringu lähteseisukohtade ning eskiislahenduse avaliku arutelu toimumisest. Hooneühistu ei ole edastatud informatsiooni järgselt seisukohti esitanud. • Aktsiaselts EESTI RAUDTEE EVR Infra seisukoht on lisatud detailplaneeringu kooskõlastuste ja koostöö koontabelile. • Tallinna Transpordiameti Liikluskorralduse osakonna kooskõlastus on olnud ja on
--	--	--	--	--	---

					kooskõlastuste ning koostöö koondtabelis alates 22.04.2013. <ul style="list-style-type: none"> • Kuna tegemist on eri aegadel realiseeruvate kergliiklusteedega, siis sellest ka tingmargiline eristus.
20	Aktsiaselts EESTI RAUDTEE EVR Infra	11.12.2013 Nr 1-5.19/3594-3	<p>AS Eesti Raudtee on tutvunud Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 08342, 05.11.2013) materjalidega, milles on osaliselt arvestatud AS-i Eesti Raudtee 31.10.2013 kirjas nr 1-5.19/3594-1 esitatud tingimustega ning kooskõlastab 12.11.2013 esitatud planeeringu lahenduse järgmistel tingimustel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. AS-i Eesti Raudtee kooskõlastus kehtib üksnes Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ulatuses. 2. Detailplaneeringu joonistel nr DP-2- „Planeeritud maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed“, DP-6 „Liiklusskeem“ ning planeeringu seletuskirja punktides nr 4.1., 4.2., 4.3.7 on viidatud koostatavale Põhja-Tallinna üldplaneeringule ning perspektiivsele Pelgulinna möödaskõidutee asukohaga. Kuna antud detailplaneeringu raames ei lahendata Pelgulinna möödaskõidutee asukohta, siis ei anta käesoleva kooskõlastusega nõusolekut Pelgulinna möödaskõidutee asukohale ning teeme ettepaneku eksitava informatsioon detailplaneeringu materjalidest eemaldada. <p>Allkiri /Arvo Smiltinš/ juhatuse liige- infrastruktuuridirektor</p>	Kiri TLPA arhiiv	Kirjale on lisatud 15.08.2013 AS Eesti Raudtee kirja nr 1-5.1/2341-1 koopia.

21	Terviseamet Põhja talitus	16.01.2014 Terviseohutuse hinnang nr 9.3- 1/9168-6	Sõle tn 50a kinnistu ja lähiala detailplaneering vastab kehtivatele tervisekaitseõuetele. Terviktekst vt kiri. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori	Kiri TLPA arhiiv	
22	Tallinna Linnvaraamet	04.02.2014 Nr 4.3-1/2355- 6	Detailplaneeringu seletuskirjas puudub info selle kohta, kas kruntidele pos 3 ja 4 planeeritud teed määratakse avalikult kasutatavateks teedeks vastavalt PlanS § 9 lõike 2 punktis 4 sätestatule. Kooskõlastame detailplaneeringu ja teeme ettepaneku nimetatud täpsustused viia detailplaneeringusse edasise menetluse käigus. Terviktekst vt kiri. Allkirjastatud digitaalselt /Einike Uri/ ameti juhataja	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Kruntide pos 3 ja pos 4 avaliku kasutuse käsitus on lisatud seletuskirja punkti 4.1.12 ja joonisele DP-4.
23	Sõle 50a hooneühistu - Sõle tn 50a kinnistu kaasomanik	27.05.2014	Allkirjastatud digitaalselt /Sergei Bulavinov/ juhatuse liige	Joonis DP-4 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
24	Viktor Gul – dp huvitatud isik ja Sõle tn 50a kinnistu kaasomanik	27.05.2014	Allkirjastatud digitaalselt /Viktor Gul/	Joonis DP-4 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	

Projektijuht

Heigo Jänes