

**SIRKEL&MALL**

Laki 5, 10621 Tallinn

Tel: +372 6 555 480

[info@sma.ee](mailto:info@sma.ee)

[www.sma.ee](http://www.sma.ee)

## **Tartu mnt 60a kinnistu ja lähiala detailplaneering**

**Kesklinna linnaosa, Tallinn**

**Menetluse nr:** DP027860  
KAUST 1

**Stadium:** DETAILPLANEERING  
**Töö nr:** 77-10

**Tellij:** Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Reg. kood 75023823  
Vabaduse väljak 7,  
15198 Tallinn

**Huvitatud isik:** TBL Tartu OÜ  
Reg. kood 12220922  
Tartu mnt 60a, Tallinn  
10155 Harjumaa

Esindaja: Ain Kipper  
Tel: +372 516 4313

**Projekteerija:** Osauhing SIRKEL&MALL  
Laki 5, 10621 Tallinn  
Tel: +372 655 5480  
Fax: +372 610 0540  
E-mail: [info@sma.ee](mailto:info@sma.ee)  
Web: [www.sma.ee](http://www.sma.ee)

**Planeerija-maastikuarhitekt:** Piret Pallase  
Tel: +372 5648 2262  
E-mail: [piret.pallase@sma.ee](mailto:piret.pallase@sma.ee)

**Projektijuht:** Madis Avi  
Mob: +372 5569 7631  
E-mail: [madis.avi@sma.ee](mailto:madis.avi@sma.ee)

# SISUKORD

## SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	5
2	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....	5
3	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	5
4	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	5
4.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS .....	5
4.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED ..6	
4.3	EHITUSÕIGUS, HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD NING PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED .....	6
4.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	7
4.5	HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	7
4.5.1	HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED.....	7
4.5.2	HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	7
4.6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	8
4.6.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	8
4.6.2	ELEKTRIVARUSTUS .....	9
4.6.3	SIDEVARUSTUS .....	9
4.6.4	KÜTE.....	9
4.6.5	GAASIVARUSTUS.....	11
4.7	TÄNAVATE PLANEERIMISE, LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED 11	
4.8	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	12
4.9	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	12
4.9.1	KEHTIVAD KITSENDUSED.....	12
4.9.2	PLANEERITUD KITSENDUSED .....	13
4.9.3	SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD TEHNOVÕRKUDELE.....	13

4.10	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE .....	13
4.11	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE .....	14
5	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	14
5.1	OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED .....	14
5.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....	14
5.2.1	RADOONILEEVENDUSMEETMED .....	14
5.2.2	MÜRALLEEVENDUSMEETMED .....	14
5.2.3	PINNASEVEE TÕKESTUSMEETMED .....	15
5.2.4	NÕUDED VERTIKAALPLANEERINGU KOOSTAMISEKS .....	15
5.2.5	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED .....	16
5.2.6	LIIKLUSE JA PARKIMISE KORRALDUSLIKUD NÕUDED .....	16
5.2.7	TULEOHUTUSNÕUDED .....	16
5.2.8	INSOLATSIOONINGIMUSED .....	17
5.2.9	NÕUDED HALJASTUSE PROJEKTEERIMISEKS JA RAJAMISEKS .....	17
5.2.10	NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS .....	18
6	OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED .....	19
7	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE .....	20
7.1	ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUD .....	20
7.2	MÄÄRUSED .....	21
7.3	STANDARDID .....	23
7.4	KEHTIV DETAILPLANEERING .....	25
7.5	UURINGUD .....	25
7.6	TEHNILISED TINGIMUSED .....	26
7.7	ALGATAMISE KORRALDUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHAD JA -NÕUDED .....	27
8	MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA .....	28

## **JONISED**

DP01 Asukohaskeem

DP02 Põhijoonis

DP03 Tehnovõrkude koondplaan

DP04 Liiklusskeem

DP05 Üldplaneeringu põhilahenduse muudatus

DP06 Tuletõrjehüdrantide paiknemise skeem

DP07 Planeeritud soojustorustiku skeem

## SELETUSKIRI

### 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

- planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitusmäärus;
- Tallinna Linnavalitsuse 09.12.2015 korraldus nr 1831 „Tartu mnt 60a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kesklinnas“;
- Osühingu Tabal 21.11.2006 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

### 2 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas, Tartu maantee, Odra tänava, Lastekodu tänava ja Torupilli otsa vahelises kvartalis. Planeeritud maa-ala paikneb Tartu maantee ääres.

### 3 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- laiendada Tartu maanteed vastavalt kehtivale detailplaneeringule „Tartu maantee detailplaneering lõigus Kaubamaja tn kuni Vaskjala-Ülemiste kanal“;
- kavandada Kesklinna sobiliku suurusega hoonestus ja jätkata Tartu mnt 56 kinnistule kavandatuga samalaadset hoonestusstruktuuri;
- ala hoonestamisega tagada ööpäevaringne territooriumi kasutus ning turvalisuse kasv;
- luua eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

### 4 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

#### 4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Tartu mnt 60a kinnistu piire ei ole ette nähtud muuta. Tartu mnt 60 kinnistu on ette nähtud tulevikus liita Tartu maanteega. Kavandatud on muuta mõlema kinnistu sihtotstarvet. Tartu maantee T12 kinnistu piire ja sihtotstarvet ei ole ette nähtud muuta.

## 4.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Tartu mnt 60a kinnistule on kavandatud rajada kuni 7 korruseline hoone. Hoonestusalade piiride määramisel on lähtutud Tartu mnt 56 kinnistule ehitatavast hoonest. Hoone rõhutab Tartu maantee suunda. Kinnisel hoonestusviisil rajatav tänavaäärne hoonestus loob müra- ja tolmubarjääri sisehoovile, kuhu on planeeritud rekreatsiooniala hoone elanikele ja töötajatele. Hoone maa-aluse osa hoonestusala on määratud kinnistu piirideni, välja arvatud kagupoelses küljes. Lastekodu tn 31 kinnistu piirist on maa-aluse hooneosa hoonestusala määratud vähemalt 1 m kaugusele.

## 4.3 EHTUSÕIGUS, HOONE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD NING PLANEERITUD HOONE KASUTUSOTSTARBED

### Pos 1

- Krundi kasutamise sihtotstarve:  $E \leq 80\%$ ,  $\ddot{A} \geq 20\%$
- Hoonete suurim lubatud arv: 1
- Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitisealune pind:  $330 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2$  (rõdud)
- maa-aluse osa suurim lubatud ehitisealune pind:  $540 \text{ m}^2$
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 25 m (abs. 41,0 m)
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 7/-2
- Hoonestustihedus: 3,88
- Kavandatud korterite arv kuni 16

Planeeritud hoone kasutusotstarve on äriruumidega mitme korteriga elamu. Äriruumid on mõeldud kauplusele ja büroodele.

### Pos 2

- Krundi kasutamise sihtotstarve: L 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: -
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: -

Hoonestustihedus pos 1 ja pos 2 kruntidel kokku on 2,33.

## 4.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Maapinna reljeefi ei ole ette nähtud muuta. Maapind tuleb planeerida kalletega hoonest eemale. Maa-aluse korruse katuslae ja loodusliku maapinna üleminek tuleb lahendada terviklikult.

## 4.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

### 4.5.1 HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED

Tartu mnt 60a kinnistul on planeeritud haljastuse osakaal 44%. Maapinnale rajatava haljastuse osakaal on 10%. Tartu mnt 58 kinnistu haljastuse % on 40, sh 20% vahetult maapinnal, Tartu mnt 50, 52 ja 52a kinnistutel vastavalt 34%, 37% ja 12% ning haljastuse protsent krundi pindalast maapinnal (maa-aluse korruse pealset haljastust arvestamata) 12%, 9% ja 6%. Vaadeldav detailplaneeringu lahendus on haljastuse seisukohalt võrreldav lähipiirkonna detailplaneeringute lahendustega.

Haljastuse üldised põhimõtted:

- Pos 1 krundile on planeeritud madalhaljastus. Sobivad liigid on harilik ja ungari sirel, erineva kõrgusega enelad, põisenelad, villane lodjapuu, näärelehine kibuvits oma sortidega, kurdlehine kibuvits oma sortidega, läikiv tuhkpuu, varjukamas kohas harilik pihlenelas, harilik lumimari (teisend *laevigatus*), mage sõstar. Parkimiskorruse katusele on ette nähtud 1,0 m kasvupinnase kihiga katusehaljastus. Katusehaljastus on oluline hoone energiakulu seisukohast ning seda on võimalik kasutada ka rekreatiivsel eesmärgil. Vertikaalhaljastus annab esteetilisema tulemuse ka väga väikeste haljastatavate maa-alade puhul. Katuse- ja vertikaalhaljastus ei asenda küll maapinnale rajatavat haljastust, kuid ilmestab linnaruumi.
- Kõrghaljastust pos 1 krundile ette nähtud ei ole. Kõrghaljastus on kavandatud Tartu maantee äärde pos 2 krundile.

### 4.5.2 HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Keskkonnaohtlikke objekte ei ole ette nähtud ning seetõttu ei kutsuta eeldatavasti planeeringu realiseerimisel esile olulisi keskkonnamõjusid. Samuti ei kaasne planeeringu elluviimisega ümbritseva keskkonnaseisundi halvenemist. Jäätmete kogumiskoht on planeeritud Pos 1 krundile hoone esimesele korrusele.

## **4.6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

### **4.6.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Planeeritud ala veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 20.04.15 tehnilistele tingimustele PR/1516812-1.

#### **4.6.1.1 VEEVARUSTUS**

Planeeritud hoone esialgne arvutuslik vee tarbimine on 2,0 l/s ja täpsustatakse ehitusprojektis, kui on teada hoone täpne suurus ja saab teha täpsed veetarbimise arvutused. Veevarustus on vastavalt tingimustele planeeritud Tartu maanteel paiknevast dn225mm ühisveetorust. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 0,41 MPa.

Olemasolev kinnistu veetorustiku (dn90mm) liitumispunkt on mitte kaugemal kui 1,0 m Tartu maantee kinnistu piirist tänava maa-alal. Olemasolev veetorustiku ühendus on ette nähtud likvideerida peatorust hargnemisel. Torustike parameetrid täpsustatakse ehitusprojektis.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on ligikaudu 10 l/s ja sisetulekustutusvee vooluhulk on 2,0 l/s. Välistulekustutusvesi saadakse olemasolevatest Tartu maantee ja Odra tänava ühisveetorustikel paiknevatest hüdrantidest.

#### **4.6.1.2 REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON**

Planeeritud ala kanalisatsioonisüsteem on vastavalt antud piirkonnas ühisvoolne. AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tingimuste kohaselt on eelvoolreovee, sademe- ja drenaažvee (esialgne, ligikaudne 5 + 3 l/s) kanaliseerimisel Tartu maantee dn250mm ühisvoolne ühiskanalisatsioonitoru.

Olemasolevad (vajadusel) kanalisatsioonitorustikud on ette nähtud likvideerida peatorust hargnemisel. Tänavava maa-alal mitte kaugemale kui 1,0 m Tartu mnt 60 kinnistu piirist on olemasolev kinnistu liitumispunkt ühiskanalisatsioonitorustikuga.

Pos 1 krundi sademevesi tuleb juhtida pinnasesse ja sademevee kanalisatsioonitorustikku. Maa-aluse korruse haljastatud katuslael kogunev vesi akumuleerida kasvupinnase kihis, võimalusel kasutada seda kastmisel.

#### 4.6.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 14.04.2015 tehnilised tingimused nr 228935, mis kehtivad kuni 14.04.2017.

Planeeritud hoone elektrienergiaga varustamine on kavandatud Tartu mnt 56 kinnistule projekteeritud uuest alajaamast. Tartu mnt 60 kinnistu piirile on planeeritud uus liitumis- ja jaotuskilp. Toitevõrk alajaamast on ette nähtud kaabelliinina. Liitumiskilpide ja kaablite paigaldamiseks ning hooldamiseks on ette nähtud servituudi vajadus. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks. Tarbijale kuuluva 0,4 kV toitevõrgu liitumiskilbist hooneni ehitab tarbija omal kulul.

Pos 1 krundil Lastekodu tn 31 kinnistuga piirneva piiri ääres paikneb olemasolev liitumiskilp 1991. aastast (liitumislepingu nr 3703681586), reaalservituutide seadmise lepingud on sõlmitud Tartu mnt 56, Lastekodu tn 31 ja Tartu mnt 60a kinnistute omanike vahel Tartu mnt 60a kinnistu kasuks. Liitumiskilpi ei ole kavandatud likvideerida.

Olemasolevat tänavavalgustust käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta.

#### 4.6.3 SIDEVARUSTUS

AS Eesti Telekom (praegune nimi Telia Eesti AS) on väljastanud 29.03.2015 koostatud tehnilised tingimused NR 23962741, mis kehtivad kuni 28.03.2016, planeeritud hoone ühendamiseks Telia Eesti AS telekommunikatsioonivõrguga. Tehnovõrkude koondplaanile on kantud olemasolevad Telia Eesti AS-le kuuluvad sideliinirajatised, sidekanalisatsioon. Planeeritud kinnistu hoone sideühendus on planeeritud Tartu maanteel paiknevast sidekanalisatsiooni kaevust nr 99A.

#### 4.6.4 KÜTE

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2017 määrusele nr 9 „**Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus**“ jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda. AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) on väljastanud 13.04.2015 tehnilised tingimused nr 21300-01-15/29.

Vastavalt tehnilistele tingimustele võimaldavad piirkonna olemasolevad soojusvõrgud lahendada planeeritud hoonestuse kaugkütte baasil. Planeeritud ala vahetus läheduses ASle Utilitas Tallinn

kuuluv kaugküttevõrk puudub. Vastavalt tehnilistele tingimustele lähim võimalik liitumiskoht soojusvõrguga on maa-alusel raudbetoonist kanalis paikneval soojustorustikul DN150 kambri U7-3-4 ja Lastekodu tn 26 hoone vahel.

Esialgne arvutuslik soojuskoormus planeeritud hoonestuse korral on 0,300 MW, mis eelpool nimetatud määruse §2 kohaselt on käsitletav erandina. Lähim (Lastekodu tn 26) ühenduskoht asub ligikaudu 409 m kaugusel ja soojuskoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 1 kW ja planeeritud alal ehitise soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud viisi kui kaugküte (*vt Planeeritud soojustorustiku skeem DP07*).

Lastekodu tn 31 ja 31a kinnistute soojusvarustus on koostatavas detailplaneeringus ette nähtud ka Lastekodu tn 26 hoone juures paiknevalt soojustorustikult. Tartu mnt 60a kinnistu varustamine soojusega on võimalik kavandada läbi Lastekodu tn 31 ja 31a kinnistu, kuid Lastekodu tn 31 ja 31a kinnistute omanik ei ole sellega nõustunud (koostööd on tehtud Lastekodu tn 31 ja 31a kinnistute omaniku esindajatega *vt DP LISAD ptk 2 Detailplaneeringu käigus tehtud koostöö*). Algatatud on ka Tartu mnt 62, Odra tn 2 // Tartu mnt 64, Odra tn 4 ja Odra tn 4a kinnistu detailplaneering, kuid tehnovõrkude lahendust pole veel planeeritud (koostööd on tehtud Tartu mnt 62, Odra tn 2 // Tartu mnt 64, Odra tn 4 ja Odra tn 4a kinnistu detailplaneeringu koostajaga *vt DP LISAD ptk 2 Detailplaneeringu käigus tehtud koostöö*). **Olenevalt antud piirkonna planeeringute realiseerimise algustest annab lõpliku otsuse kaugkütte kasutamise otstarbekuse kohta AS UtilitasTallinn ehitusprojekti koostamisel.**

Soojuskanaja parameetrid:

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- maksimaalne temperatuur: 135 °C

Soojustorustike eelprojekti koostamisel tuleb taotleda AS-lt Utilitas Tallinn täpsustatud soojuskoormuste arvutuste põhjal tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks. Tööjoonised kooskõlastada AS-ga Utilitas Tallinn.

#### 4.6.5 GAASIVARUSTUS

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda. Planeeritud ala hoonete soojusega varustamiseks võib alternatiivse variandina kasutada gaasi. **Otsuse kaugkütte kasutamise otstarbekuse või loobumise kohta annab AS UtilitasTallinn ehitusprojektile väljastatavates tingimustes.**

AS Gaasivõrgud on 31.03.2015 väljastanud tehnilised tingimused nr 5-1/62. Planeeritud ala hoone soojuse tootmiseks ja võimalikuks tehnoloogiliseks tarbimiseks vajalik gaasikogus (liitumispunkti võimsus on 300kw) on tagatud olemasolevast liitumispunktist.

#### 4.7 TÄNAVATE PLANEERIMISE, LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud hoone asub Tartu maantee ääres, kus on hästi korraldatud ühissõidukite liiklus. Nii trammide kui ka bussidega on tagatud ühendus nii linnakeskusega kui ka ülejäänud linnaosadega. Tartu maantee laienduseks reserveeritud alale on kavandatud jalakäijate kergliikluse ala ja tänavahaljastus.

Juurdepääsud naaberkinnistutele jäävad alles vastavalt olemasolevale olukorrale. Ette on nähtud muuta Tartu mnt 58 krundi liikluskorraldust, olemasolev väljapääs on kavandatud sulgeda ja planeeritud on ühine väljapääs krundilt pos 2. Planeeritud hoonele on juurdepääs sõidukitega läbi Tartu maantee T30, Tartu maantee T31 ja Tartu mnt 58 kinnistu ning alalt väljasõit krundilt pos 2. Tartu mnt 58 kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks. Jalakäijate juurdepääs on tagatud läbi krundi pos 2. Krundil pos 2 asuvad hooned on ette nähtud lammutada.

Parkimiskohad on ette nähtud hoonesse maa-alustele korrustele. Juurdepääs maa-alusesse parklasse on kavandatud Tartu maanteelt läbi pos 2 krundi. Hoone maa-alustele korrustele toimub autodega juurdepääs mööda ühe rajalist pandust. Hoonest väljasõidul on kavandatud 5,0 m horisontaalne ala kergliikluse alale.

**Parkimiskohtade vajaduse arvutus** (Alus: Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014“). Planeeritud ala asub linna keskses. Arengukava punkti 4.1.3 alusel on rakendatud parkimisnormatiivi linnakeskuse alal suurima lubatud väärtusena. Ette on nähtud äriruumidele mõeldud parkimiskohtade ristkasutus.

pos. Nr	ehitise otstarve	korterite arv/ brutopind	norm. arvutus (keskus)	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Korterelamu	16 tk	(1-2 tuba) 1,0x8	8	22
			(3-.. tuba) 1,2x8	10	
	Ärihoone	160 m <sup>2</sup> (pood)	240/80	3	
		330 m <sup>2</sup> (asutus)	330/120	3	
2	-	-	-	-	-
<b>Summa:</b>				<b>24</b>	<b>22</b>

## 4.8 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on planeeritud hoonestusala piir määratud samale joonele Tartu mnt 56 kinnistule ehitatud hoonega. Sarnaselt Tartu mnt 56 ehitatud hoonele ei ole lubatud planeeritud hoone Tartu maantee äärsele fassaadile kahe järjestikusele korrusele projekteerida rõdusid, mis paikneksid üksteise kohal. Avaliku tänavaruumi kvaliteedi tõstmiseks on sarnaselt kõrvalolevale alale ette nähtud Tartu maantee äärde puuderida. Turvalisuse kasvu parendamiseks ala heakorrastatakse ja valgustatakse. Vältimaks parkimiskohtade domineerimist tänavapildis on planeeritud parkimiskohad hoone maa-alustele korrustele.

## 4.9 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 4.9.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeritud ala jääb AKTSIASELTSi TALLINNA VESI Järvevana tee 3 asuva veepuhastusjaama kloorilao ohutsooni. Tervikuna krunt Pos 1 ja osaliselt pos 2 paiknevad riigikaitse ehitise piiranguvööndis. Osa planeeritud alast jääb vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatekoridori (vt *Põhijoonis DP02*).

Planeeritud ala ulatuses on Tartu maantee T12 kinnistu koormatud:

- isikliku kasutusõigusega tehnorajatiste majandamiseks pindalaga 194 m<sup>2</sup> Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsi kasuks;
- isikliku kasutusõigusega maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks pindalaga 35 m<sup>2</sup> ja 16 m<sup>2</sup> Elektrilevi OÜ kasuks;
- isikliku kasutusõigusega ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks pindalaga 229 m<sup>2</sup> AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.

#### 4.9.2 PLANEERITUD KITSENDUSED

Pos 2 krundile on kavandatud rõdude üleehitusseervituudi vajadusega ala pos 1 krundi omanike kasuks, ligikaudne pindala on antud joonisel Põhijoonis DP02 (vt Põhijoonis DP02 Tabel 1. Krundi kasutamise tingimuste tabel). Planeeritud rõdud jäävad vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatekoridori, seega ei ole planeeritud rõdusid hoone I ja II korrusele.

#### 4.9.3 SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD TEHNOVÕRKUDELE

Tehnovõrkude servituudivajadustega alade koridoride laiused täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

##### **Servituudivajadustega alad tehnovõrkudele pos 1 krundil:**

Servituudivajadusega ala planeeritud **elektri liitumiskilpide** paigaldamiseks ja hooldamiseks liinirajatise 2 m kaitsevööndiga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

##### **Servituudivajadustega alad tehnovõrkudele pos 2 krundil:**

Servituudivajadusega ala planeeritud **elektrikaabli** paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 2,2 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

##### **Servituudivajadustega alad tehnovõrkudele Tartu maantee T12 kinnistul :**

Servituudivajadusega ala planeeritud **sidekanalisatsiooni** paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 2,2 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

### 4.10 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU

#### EESMÄRKIDELE

Planeeritud alal asuvate kinnistute sihtotstarvete muutmine võimaldab ehitada krundile äriruumidega elamu, mis tagab ööpäevaringse territooriumi kasutuse ning turvalisuse kasvu. Pos 2 krundi sihtotstarbe muutmine transpordimaaks võimaldab Tartu maanteed tulevikus laiendada. Tee laienduse ning pos 1 krundile kavandatud Kesklinna sobiliku suurusega korterelamu- ja ärihoone rajamisega jätkatakse Tartu mnt 56 kinnistule ehitatud samalaadset hoonestusstruktuuri. Planeeritud ala kavandamisel on lähtutud Tartu maantee äärsetele kõrvalkinnistutel asuvatele kruntidele määratud maakasutuse sihtotstarbest. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoone sobib piirkonda ega muutu domineerivaks. Detailplaneeringus luuakse eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

## **4.11 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE**

Kavandatud hoonesse tuleb piirkonna jaoks täiendavaid töökohti ja eluruume. Kesklinna tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.

## **5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED**

### **5.1 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED**

- Katus: kalle 0-5°, vähemalt tänava pool parapett, ehitusprojektis tuleb lahendada lume jäämine/sulamine katusel ning lumekoristustööde ohutus. Vältida tuleb tänavapoolseid räästaid, et takistada võimalike jääpurikate tekkimist ning sellega seoses vältida neist tekkivat ohtu jalakäijatele ning inimeste varale.
- Välisviimistluse nõuded: iseloomulik/ vääriline kesklinnale; sisehoovi poolsel fassaadil kasutada plaatmaterjali või krohvitud fassaadi, võib ka osaliselt kasutada puitu.
- Sarnaselt Tartu mnt 56 ehitatud hoonele ei ole lubatud planeeritud hoone Tartu maantee poolsele fassaadile kahe järjestikusele korrusele projekteerida rõdusid, mis paikneksid üksteise kohal. Samuti ei ole lubatud projekteerida rõdusid esimesele ja teisele korrusele.
- Piire: kruntidevaheline piire sarnane kõrvalkinnistule: võrkpiire madalal tugimüüri, osaliselt koos heki või vertikaalhaljastusega. Lubatud kõrgus 1,5 m.
- Kavandada igapäevaselt mugavalt kasutatavad hoiuruumid jalgratastele, lapsevankritele vms.

### **5.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS**

#### **5.2.1 RADOONILEEVENDUSMEETMED**

Hoone ehitusel kasutada radoonitõkestus süsteeme radoonikaevusid ning radoonikilet. Kõik kommunikatsioonide läbiviigud hermetiseerida. Lisaks tagada nõuetele vastav ventilatsioon hoonetes. Hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ (vt täpsemalt uuring DP LISAD ptk 5).

#### **5.2.2 MÜRALEEVENDUSMEETMED**

Hoonete välispiirete õhumüraisolatsioonivõime projekteerimisel tuleb arvestada transpordist põhjustatud müratasemetega välisterritooriumil. Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks välisõhus keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada

sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Rakendada tuleb müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Tehnoseadmete asukoha valikul tuleb arvestada, et nende müratase ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 §-s 7 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleb tehnoseadmete asukoht planeerida olemasolevatest ja perspektiivsetest elamutest võimalikult eemale. Siseruumide kaitseks tuleb müra vähendamiseks kasutada hoone rajamisel hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Selliste meetmetega tagatakse paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Kõige müratundlikumad ruumid nagu nt magamistoad tuleb võimalusel projekteerida hoone sisehoovi poole. Hoone rajamisel tuleb eluhoonete välispiirete üksikud elemendid valida selliselt, et välispiirete ühisolatsioon ei oleks väiksem Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooni nõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest. Neil korrustel, kus asuvad eluruumid (korterid), kasutada fassaadi materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on soovitatavalt vähemalt 45 dB (vt *täpsemalt uuring DP LISAD ptk 5*).

Hoone projekteerimisel arvestada liiklussageduse tõusuga ning vastavalt sellele rakendada heliisolatsiooniindeksit ning Tartu maantee poolsetes ruumides kasutada sundventilatsiooni. Ventilatsiooni heitõhu ava ei tohi paikneda akendele lähemal kui 15 meetrit.

### **5.2.3 PINNASEVEE TÕKESTUSMEETMED**

Vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks ning lähikonna hoonete kaitseks tuleb rakendada veetõkestusmeetmeid, eeskätt võimalikult vettpidavat ja võimalikult sügavat sulundseina. Hilisemate konfliktsituatsioonide maandamise eesmärgil tasuks lähimatel hoonetel sisse seada geotehniline kontroll (vajumisvaatlused) (vt *täpsemalt hinnang DP LISAD ptk 5*).

### **5.2.4 NÕUDED VERTIKAALPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

Ehitusprojekti staadiumis koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus kogu ala ulatuses nii teedele kui ka haljasaladele. Sademevesi maksimaalselt hajutada omal kinnistul. Hoone esine vertikaalplaneering tuleb ühtlustada Tartu mnt 56 hoone esise lahendusega. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

## **5.2.5 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED**

Lammutus- ja ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Jäätmete kogumiskoht tuleb täpsustada ehitusprojektis. Ehitustööde ettevalmistuse käigus ilmnevate reostusnähtude ilmnemisel hinnata reostuse ulatust ja suurust ning vastavalt sellele reostus lokaliseerida või likvideerida. Reostuse avastamisest teavitada Tallinna Keskkonnaametit.

## **5.2.6 LIIKLUSE JA PARKIMISE KORRALDUSLIKUD NÕUDED**

Parkimiskohtade vajadus täpsustada ehitusprojektis vastavalt elu- ja äriruumide suurusele. Liikluse korraldamiseks tuleb pandus varustada peegli või fooriga. Hoonealuse panduse laiuse, panduse sirgel osal pikikalde ja silmuspanduse pikikalde mõõdud projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Tänavalaendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel. Projekteerida jalgrataste hoiukohad vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028. Liikluse korraldamisel tuleb arvestada, et planeeringualal paikneb Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts betoonalusel trammitee, trammi kontaktvõrk koos kandemastide ja riputisega.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishoone sisse- ja väljasõidud ei tohi paikneda naaberkrundi hoonete akendele lähemal kui 10 m.

## **5.2.7 TULEOHUTUSNÕUDED**

Planeeritud hoone tuleb projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoone peab vastama tulepüsisusklassile TP1. Planeeritud hoone kasutusviisid vastavalt määrusele on I, IV ja V kasutusviis. Pos 1 krundile on kavandatud kinnise hoonestusviisiga ehitised, seega Tartu mnt 58 ja Tartu mnt 62 kruntidevahelised hoone seinad tuleb projekteerida tulemüürina (vt joonist Põhijoonis DP02). Tartu mnt 62 asuva olemasoleva ehitiste ja planeeritud hoone vaheline kuja on 4,2 m. Vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ tuleb planeeritud hoone Tartu maantee poolne välissein (8 m kaugusel Tartu mnt 62 kinnistul paiknevast olemasolevast hoonest) projekteerida EI 120. Hoone projekteerimisel konsulteerida Päästeameti Põhja päästkeskusega.

Kui hoone projekteerimise ajaks ei ole ellu viidud Lastekodu tn 31 ja Lastekodu tn 31a kinnistute detailplaneeringut (algatatud 20.03.2013, planeeringuga on ette nähtud Lastekodu tn 31a kinnistul

paikneva hoone lammutamine) tuleb vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ planeeritud hoone hoovipoolses osas (8 m kaugusel Lastekodu tn 31a kinnistul paiknevast olemasolevast hoonest) välissein projekteerida EI 120.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Hoone tagumisele küljele on ette nähtud juurdepääs läbi naaberkinnistute. Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on ligikaudu 10 l/s ja sisetulekustutusvee vooluhulk on 2,0 l/s. Välistulekustutusvesi saadakse olemasolevatest Tartu maantee ja Odra tänava ühisveetorustikel paiknevatest hüdrantidest (vt joonis Tuletõrjehüdrantide paiknemise skeem DP06).

## **5.2.8 INSOLATSIOONINGIMUSED**

Eluruumide insolatsioonitingimused peavad vastama Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele.

## **5.2.9 NÕUDED HALJASTUSE PROJEKTEERIMISEKS JA RAJAMISEKS**

1. Tartu mnt 60 krundile haljastuse projekteerimisel lähtuda Tartu mnt 58 krundi lahendusest.
2. Haljastuse lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis, eelprojekt tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
3. Tartu maantee äärne projekteeritav haljastus peab vastama Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
4. Tänavapuude ja maa-aluse parkla pealse haljastuse kasvuks rajada vihmutussüsteem vajaliku vee tagamiseks.
5. Planeeritud tänavapuudele kõvakatte alla tuleb rajada vähemalt meetripaksuse kihina tugipinnas, lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 „Avalikule alale puude istutamise kord“ lisadest.
6. Kõvakattega alale puude projekteerimisel tuleb kasutada kastmis- ja õhutamissüsteeme, tüvekaitsmeid ning juurekaitsereste.

7. Sisehoovi haljastuse projekteerimisel eelistada vertikaalhaljastust. Sobivad liigid on otse seinale ronima harilik metsviinapuu, võrgustikule südajas aktiniidia, amuuri viinapuu, kalda-viinapuu, suurelehine tobiväät.

### **5.2.10 NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA RAJAMISEKS**

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on ka vajalik tehnovõrguga ühendusele ja arvestisõlmede (uued, olemasolevate likvideerimine või olemasolevate asendamine) kohta ning kehtivate teenuslepingute andmete muutmisel. Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada, et planeeringualal paikneb TLT AS betoonalusel trammitee, trammi kontaktvõrk koos kandemastide ja riputisega.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Ehitusprojekti koostamisel kui on teada täpsed vooluhulgad (ka hoone täpne arhitektuurne lahendus, suurus) teha täiendavad uuringud olemasolevate kaevude ja torustike olukorrast ja täpsustada võimalusi kasutada olemasolevaid (vajadusel rekonstrueeritud) torustikke ja kaeve. Ehitusprojekti koostamisel teha täpsemad uuringud võimalike naaberkinnistute kanalisatsiooni suunamiste kohta läbi planeeritud ala. Vajadusel tuleb ehitusprojekti anda (tagada) naaberkinnistute kanalisatsiooni lahendused. Kõrgemate korrustega hoone osadele on vajalik ette näha rõhutõsteseadmed. Planeeritud kinnistul tuleb kanaliseerimine lahendada lahkvoolsest. Ehitusprojekti koostamisel sademeveed võimalikult maksimaalselt hajutada ja immutada omal kinnistul. Sademevesi juhtida sademeveekanaliseerimise läbi kinnistule jääva setteosa ja hüdrolokuga varustatud kaevu. Maa-aluse parkla lumesulamisvesi jm heitvesi tuleb enne ühisvõrku juhtimist puhastada õlist lokaalses puhastusseadmes ning peale lokaalset puhastamist suunata reoveekanaliseerimisele. Ehitusprojekti koostamisel näha ette kinnistu sademevee peavoolu ühtlustamine enne suunamist ühiskanalisatsiooni. Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.

## **Elektrivarustus**

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Elektrilevi OÜ-lt konkreetsed tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

## **Sidevarustus**

Tehnilise (tööprojekti) staadiumis, kui on täpsustunud hoonete suurus tuleb tellijal taotleda Telia Eesti AS-lt konkreetsed tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Planeeritud sidekanalisatsioon ehitada plasttorudest. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m ja väljaspool sõiduteed 0,7 m. Tööprojekti mahus näha ette tööd varemehitatud liinirajatiste kaitsmiseks. Telia Eesti AS-le kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul. Maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv kaablikanaliseerimine. Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaabli järelevalvega. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga.

## **Küte**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda. Planeeritud ala hoonete soojusega varustamiseks võib alternatiivse variandina kasutada gaasi. Otsuse kaugkütte kasutamise otstarbekuse või loobumise kohta annab AS Utilitas Tallinn ehitusprojekti tehnilistes tingimustes.

## **Gaas**

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed taotleda ASlt Gaasivõrgud. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud.

## **Tänavavalgustus**

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda konkreetsed tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

## **6 OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE NÕUDED**

Lammutada tuleb Tartu mnt 60 krundil paiknevad hooned. Lammutusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

## 7 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

### 7.1 ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUD

Tartu maantee äärsel alal **Tallinna üldplaneeringu** kohane juhtotstarve on piirkonna segahoonestusala, mis on mõeldud eeskätt kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastustega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele. Detailplaneeringu koostamise algatamisel oli ettepanek muuta üldplaneeringukohane juhtotstarve korruselamute alaks, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ehitamiseks. Alal võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaažikooperatiivid ja muud. Praeguseks on planeeritava ala lähialal kujunenud Tartu maantee äär kesklinnale iseloomulikus mitmefunktsiooniliseks alaks. Kesklinna segahoonestusala juhtotstarbega alale on võimalik ehitada varieeruvama otstarbega hooneid, et Tartu maantee äär muutuks veel elavamaks ja jalakäijatele atraktiivsemaks.

Planeeringus on kavandatud äriruumidega elamu. **Planeering muudab osaliselt kehtivat üldplaneeringut**, kuna korterid moodustavad enam kui poole kavandatud hoone pinnast. **Ettepanek on muuta maakasutuse juhtotstarve kesklinna segahoonestusalaks**, kuhu võib ehitada kõiki hooneid v.a. keskkonda saastavaid ettevõtteid. Tallinna üldplaneering on kehtestatud 2001. aastal. Linnakeskuse funktsioon on 15 aasta jooksul muutunud, toimunud on valglinnastumine. Põhjuseks on inimeste kolimine linna äärealadele või linnalähedastesse maakondadesse. Linnast välja, odavamale maale, kolivad ka teenindus, äri ja tootmine. Linnast väljas elavad ja keskkonnas töötavad inimesed kasutavad liikumiseks üldjuhul sõiduautot, mitte ühistransporti. Valglinnastumise vähendamiseks on oluline kesklinna piirkonnas suurendada maakasutuse intensiivsust ja soodustada kesklinnast jalakäimise kaugusel oleval alal elamuehitust ja elanike arvu suurendamist, piirates sellega autoliikluse kasvu ja suurendades nii linnasüdame atraktiivsust. Seega on korterite planeerimine antud piirkonda põhjendatud ning üldplaneeringu muutmine on kooskõlas sama printsiibiga.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77 kehtestatud **teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”** on Tartu maantee lõunakülg Liivalaia tänavast Masina tänavani määratud magistraaltänavaks äärseks tihendatavaks alaks. Planeeritud ala jääb magistraaltänavaks äärsesse alasse.

Võrdlus teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ tabel 3 toodud näitajatega:

	Teemaplaneering	Detailplaneering
Maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast	24 m (kõrgeima korruse põranda kõrgus maapinnast), hoone üldine kõrgus üle 28 meetri	25 m maapinnast (üldine kõrgus)
Hoonestustihedus	2,5	2,33*

\*Hoonestustihedus on arvatud teemaplaneeringus kasutatud meetodi alusel, sest detailplaneeringu alaks on terviklik kvartaliosa:

$$\frac{\text{suletud brutopind m}^2}{\text{pos 1 ja pos 2 kruntide pinnad kokku m}^2} = \frac{2454}{633 + 420} = 2,33$$

## 7.2 MÄÄRUSED

Osa planeeritud alast jääb Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määruse nr 155 „**Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus**” kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse Tartu maantee sihilisse vaatekoridori vanalinnale, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus (vt *Põhijoonis DP02*). Planeeritud Tartu maantee poolsed rõdud jäävad vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatekoridori, seega ei ole planeeritud rõdusid hoone esimesele ja teisele korrusele. Samuti ei ole lubatud projekteerida rõdusid üksteise kohale kahel järjestikusel korrusel (vt *nõuded on määratud peatükis 5.1*). Planeeritud hoone ei varja vaadet vanalinnale.

Detailplaneering on vastavuses siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „**Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele**”. Planeeritud hoone kasutusviisid vastavalt määrusele on I, IV ja V kasutusviis. Pos 1 krundile on kavandatud kinnise hoonestusviisiga ehitis, seega Tartu mnt 56 ja Tartu mnt 62 kinnistu piirile on planeeritud tulemüür (vt *joonist Põhijoonis DP02*). Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 5.2.7.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2017 määrusele nr 9 „**Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus**” jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda. Määruse §2 p 5 alusel võib kasutada muud kütteviisi kui kaugküte, sest planeeritud hoone soojuskoormus paigaldatava soojustorustiku jooksva meetri kohta on väiksem kui 1 kW. Samuti ei

ole Lastekodu tn 31 ja 31a kinnistute omanik nõus kavandatava soojustorustiku planeerimisega läbi nende omandis olevate kinnistute, sest Lastekodu tn 31 ja 31a kinnistutele koostatav detailplaneering ning käesolev detailplaneering võivad realiseeruda erinevatel aegadel (vt DP LISAD ptk 2). Kui ehitusprojekti koostamise staadiumis leitakse võimalus soojustorustiku ehitamiseks läbi naaberkinnistute ning hoone soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile on paigaldatava soojustorustiku meetri kohta väiksem kui 1kW tuleb eelistada kaugkütet.

Vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „**Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid**“ on koostanud Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ detailplaneeringu alale mürataseme uuringu. Alates 01.02.2017 hinnatakse müra olukorda keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „**Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid**“ järgi.

Planeeritud ala detailplaneeringus määratud juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi on tegemist III kategooria s.o keskuse maa-alaga.

**Välismüra piirväärtus on III kategooria puhul:**

	päeval 65 dB	öösel 55 dB
müratundlike hoonete teepoolsel küljel	päeval 70 dB	öösel 60 dB

**Koostatud müra modelleerimise tulemused** (vt täpsemalt uuringust DP LISAD ptk 5):

	päeval 48...65 dB	öösel 39...55dB
Tartu maantee poolsel küljel maksimaalselt	päeval 68 dB	öösel 59 dB

Planeeritud maa-alal ei ületa transpordist põhjustatud müratase (päeval max 68 dB, öösel max 59 dB) keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ III kategooria normtasest s.o piirväärtust (vt ptk 5.2.2).

Vastavalt keskkonnaministri 08.07.2011 määrusele nr 43 „**Välisõhu saastatuse taseme piir- ja sihtväärtused, saasteaine sisalduse muud piirnormid ning nende saavutamise tähtajad**“ jäävad

nii olemasolevas kui ka planeeringujärgses olukorras kõikide transpordist eralduvate saasteainete saastatuse tasemed planeeritud alal allapoole kehtestatud piirväärtusi. Seetõttu ei ole vastavad leevendusmeetmed vajalikud (vt *uuring DP LISAD ptk 5*).

Olev Abneri 30.11.2011 töö „Tartu mnt. 60a ala puittaimestiku haljastuslik hinnang“ (vt *hinnang DP LISAD ptk 5*) on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusele nr 34 „**Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord**“.

Varem hinnatud puud on alalt likvideeritud. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „**Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord**“ ei ole vaja raieks luba taotleda alla 8 cm rinnasläbimõõduga puule. Seetõttu ei ole koostatud ka asendusistutuse arvutust.

Tartu maantee äärde projekteeritav haljastus on planeeritud ja tuleb ka projekteerida vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 „**Avalikule alale puude istutamise kord**“ (*nõue on lisatud ptk 5.2.8*).

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 määrusele nr 40 „**Tallinna haljastu tegevuskavale aastateks 2013-2025**“ tuleb haljastuse projekteerimisel eelistada vertikaal- ja/või katusehaljastust (vt *ptk 5.2.8 p 7*).

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusele nr 329 „**Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014**“. Planeeritud ala asub linnakeskuses. Arengukava punkti 4.1.3 alusel tuleb rakendada parkimisnormatiivi linnakeskuse alal suurima lubatud väärtusena. Normatiivne parkimiskohtade arv on 24 kavandatud on 22 kohta. Kavandatud parkimiskohtade arv ei ületa normatiivset (vt *ptk 4.7*).

Vastavalt **Tallinna jäätmehoolduseeskirjale** on jäätmemahutid planeeritud hoone esimesele korrusele, millele pääseb jäätmeveok vahetult juurde jäätmemahuti tühjendusküljelt (vt *joonis Põhijoonis DP02*).

### 7.3 STANDARDID

Tänavate, teede ja liikluskorralduse planeerimisel on aluseks võetud **Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“** (vt *ptk 4.7*). Tänavahaljastusele on planeeritud vajalik kasvuruum vastavalt

standardile. Kõvakattega alale puude projekteerimisel tuleb kasutada kastmis- ja õhutamissüsteeme, tüvekaitsmeid ning juurekaitsereste. Hoonealuse panduse laiuse, panduse sirgel osal pikikalde ja silmuspanduse pikikalde moodud tuleb projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (vt nõuded ptk 5.2.6). Tartu maantee äärne kergliiklustee vastab heale tasemele.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt **Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“** (vt nõuded ptk 5.2.7).

Tuletõrjeevarustus tuleb täpsustada ehitusprojektis vastavalt **Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“** (vt nõuded ptk 5.2.7).

Kuritegevuse ennetamismeetmete kavandamisel on juhitud **Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“** Uue hoone ehitamisega ala korrastatakse, mis vähendab kuriteohirme. Parkla 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.

**Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“** punkti 4.3.3 kohaselt tuleb planeeringute koostamisel hoonete orientatsioon valida sellisel, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5 tunnine katkematu insolatsioon või 3 tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3 toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enam tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas või kui 2 tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas ning 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Uusehitiste planeerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Planeeringule lisatud analüüsi (vt analüüsi joonised DP LISAD ptk 5) kohaselt jääb lähialale jäävates eluruumides insolatsiooni kestus standardile vastavaks.

## 7.4 KEHTIV DETAILPLANEERING

Planeeritud ala hõlmab osaliselt Tallinna Linnavolikogu 18.06.1998 otsusega nr 83 kehtestatud „**Tartu maantee detailplaneering lõigus Kaubamaja tn kuni Vaskjala-Ülemiste kanal**“ planeeringuala. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud (vt DP LISAD ptk 3 Väljavõte Tartu mnt detailplaneeringust lõigus Kaubamaja tn kuni Vaskjala-Ülemiste kanal). Tartu maantee rekonstrueeriti 2006. aastal, kui kahe sõiduraja asemele tehti neli rada ning trammitee rajati tänava äärde. Kehtivas detailplaneeringus on määratud Tartu maantee teemaa piir, mis ühtlasi on ka Tartu maantee äärse hoonestuse ehitusjooneks. Tartu mnt 67 asuva hoone ja Tartu mnt 60a kavandatud hoonestuse vahele on jäetud 44 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus jätkatakse sarnaselt naaberaladel kehtestatud detailplaneeringutes tehtud ettepanekutega – äärmiste sõiduradade asemele on planeeritud avalikult kasutatav kergliiklustee tänavahaljastusega. Kehtivas detailplaneeringus kavandatud bussipeatust ei ole pos 2 krundile planeeritud. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtiv planeering planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

Detailplaneeringus on jäetud võimalus valmis ehitada Tartu maantee laiendus (sh täiendavad sõidurajad), lähtudes kehtivas detailplaneeringus toodud põhimõtetest. Lõplik liikluskorralduse lahendus täpsustatakse Tartu maantee laiendamiseks koostatavas ehitusprojekti.

## 7.5 UURINGUD

Jooniste alusplaanina on kasutatud **Sirkel & Mall Geodeesia OÜ 27.01.2016 tööd nr 945-16 „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“**. Kõrvalkinnistul on kasutatud Tartu mnt 56 ehitusjärgse teostusjoonise koostaja **AAMOS ATLAS OÜ tööd, nr 009-E-15-78**, koostatud 06.06.2016 (vt Joonised).

**Olev Abneri 30.11.2011 koostatud töös „Tartu mnt. 60a ala puittaimestiku haljastuslikus hinnang“** (vt hinnang on DP LISAD ptk 5) antud soovitus täiendada haljastust on arvestatud. Alale on planeeritud tänavahaljastus ning sisehoovi madalhaljastus (vt ptk 4.5.1). Soovitus puud nr 8, 11 ja 13 istutada ümber ei olnud võimalik täita, sest puud on alalt likvideeritud.

Kasutatud on kõrvalkinnistule **Osaiingu Rei Geotehnika 11.2014 koostatud eksperthinnangut „Tartu mnt 56 hoone Hüdrogeoloogiline eksperthinnang“**, sest kinnistud asuvad kõrvuti ja hüdrogeoloogilised tingimused on samad (vt uuring on DP LISAD ptk 5 ja uuringust tulenevad nõuded on seletuskirjas ptk 5.2.3).

Planeeritud ala paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja ( $>50 \text{ kBq/m}^3$ ). Kasutatud on kõrvalkinnistutele **Osaühingu Tulelaev 11.04.2014 koostatud hinnangut „Lastekodu 31 ja 31a, Tallinnas kinnistul radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang“**, sest kinnistud asuvad kõrvuti ja paiknevad samas Rn-riski piirkonnas. Hinnangus antud soovitusetega on arvestatud ning määratud on leevendusmeetmed radooni tõkestamiseks (*vt uuring on DP LISAD ptk 5 ja hinnangust tulenevad nõuded on seletuskirjas ptk 5.2.1*).

Planeeritud ala jääb III kategooria alale (keskuse maa-ala), kus müra piirväärtus on lubatud müratundlike hoonete sõidutee poolisel küljel maksimaalselt 70 dB päeval ning 60 dB öösel. Vastavalt **Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ 06.04.2016 tööle nr 16-MA-14 „Tartu mnt 60a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu välisõhu saastetaseme ja mürataseme uuring“** näitavad modelleerimise tulemused, et planeeringujärgses olukorras pos 1 krundil jääb päevane müratase vahemikku 48-65 dB ning öine müratase 39-55 dB. Planeeritud hoone tänavapoolse fassaadini ulatub prognoosi kohaselt liikluse müra tasemega 68 dB päeval ja 59 dB öösel. Tänavapoolse fassaadini ulatuv prognoositud liikluse müra tase ületab keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohast III kategooria ala (keskuse maa-ala) müra sihtväärtust nii päeval kui öösel, kuid ei ületa liikluse müra piirväärtust. Hoovialale ulatuv liikluse müra tase on 48-65 dB päeval ja 39-55 dB öösel. Liikluse müra tase ületab müra sihtväärtust, kuid piirväärtust ei ületa. Prognoosi koostamisel, ei ole arvestatud praeguseks Tartu mnt 56 kinnistule ehitatud 8-korruselise hoone mõju Tartu maanteelt Tartu mnt 60a hoovialale leviva müra tõkkena. Prognoos on tehtud enne Tartu mnt 56 hoone ehitamist. Hoovialal tegelikult kujunev olukord on tõenäoliselt prognoositust soodsam ja müra tase ei ületa sihtväärtust. Rekreatsiooniala on kavandatud hooviala ossa, kus müra tase ei ületa liikluse müra sihtväärtust (*vt uuring on DP LISAD ptk 5 ja uuringust tulenevad nõuded on seletuskirjas ptk 5.2.2*).

## 7.6 TEHNILISED TINGIMUSED

Tehnovõrkude lahendus on koostatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (*vt ptk 4.6 ja joonis DP03*).

## 7.7 ALGATAMISE KORRALDUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHAD JA -NÕUDED

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 09.12.2015 korraldusega nr 1831-k. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid algatamise korralduses määratud lähteseisukohti ja lisatingimusi (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 lähteseisukohti ja lisatingimusi:

4.1 kahe maa-aluse korruse kavandamisel koostada hüdrogeoloogiline hinnang vundamendikaevisest väljapumbatava vee koguste, pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavuse ja ulatuse ning kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tuleneda võivaid mõjusid naaberhoonetele ja kõrghaljastusele (*detailplaneeringus on kasutatud kõrvalkinnistule ehitatava Tartu mnt 56 hoonele koostatud uuringut, uuring on DP LISAD ptk 5 ja uuringust tulenevad nõuded on seletuskirjas ptk 5.2.3*);

4.2 prognoosida auto- ja trammiliiklusest tulenevat müra päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ning müra tasemetega hoone fassaadidel. Uuringu tulemuste alusel määrata vajadusel müraleevendusmeetmed nõuetena ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks (*uuring on DP LISAD ptk 5 ja uuringust tulenevad nõuded on seletuskirjas ptk 5.2.2*);

4.3 planeeritaval maa-alal hinnata Tartu maantee liiklusest tulenevat välisõhu saastetasemete vastavust keskkonnaministri 8. juuli 2011 määruses nr 43 „Välisõhu saastatuse taseme piir- ja sihtväärtused, saasteaine sisalduse muud piinormid ning nende saavutamise tähtajad” kehtestatud piirväärtustele (*uuring on DP LISAD ptk 5, vastavust määrusele on kirjeldatud ptk 7.2.1*);

4.4 äriruumidega mitme korteriga elamu ja maa-aluse parkla planeerimisel tuleb arvestada tehnoseadmete töötamisest tuleneva müraga. Tehnoseadmete asukoha valikul tuleb arvestada, et nende müratase ei ületaks sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” §-s 7 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht planeerida olemasolevatest ja perspektiivsetest elamutest võimalikult eemale (*uuring on DP LISAD ptk 5 ja uuringust tulenevad nõuded on seletuskirjas ptk 5.2.2, määrusele vastavust on kirjeldatud ptk 7.2.1*);

4.5 Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas. Arvestades radoonitasemete kõikumust, teha radooniuuring, mille protokollis peab sisalduma

mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmiste metoodika, mõõtmiste aeg, kasutatud aparaadi nimetus ja mäрге kalibreerimise kohta ning tõend mõõtja pädevuse kohta. Uuringu tulemuste alusel määrata vajadusel radoonileevendusmeetmed nõuetena ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks (*detailplaneeringus on kasutatud kõrvalkinnistutele Lastekodu tn 31 ja 31a koostatud uuringut, uuring on DP LISAD ptk 5 ja radoonileevendusmeetmed on seletuskirjas ptk 5.2.1*).

## 8 MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud järgmised muudatused:

- Detailplaneeringus on krundile pos 1 määratud ehitusõigus ühe variandina: 7 maapealset korrust ja 2 maa-alust korrust. Kõrgem hoone sobib antud asukohta paremini, et kujundada Tartu maantee äärde ühtlase kõrgusega Tartu maantee laiust arvestav tänavasein. Planeeringualaga vahetult külgnev Tartu mnt 56 kinnistule ehitatakse 8-korruselise hoonet, samuti on 8-korruselised hooned tänava ääres Tartu mnt 50 ja 50a krundidel. Lubatud suurima hoone kõrguse määramisel on aluseks võetud Tartu mnt 56 kinnistule detailplaneeringuga määratud suurim lubatud kõrgus (abs 41.00 m).
- Krundile pos 1 juurdepääsu on muudetud, juurdepääs on tagatud läbi Tartu maantee T30, Tartu maantee T31 ja Tartu mnt 58 kinnistute. Muudetud lahendus on liikluskorralduslikult mõistlikum, seoses muudatusega väheneb Tartu maanteelt mahasõite. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse ka Tartu mnt 58 kinnistu liikluskorraldust, varemprojekteeritud väljapääs on kavandatud sulgeda ja planeeritud on ühine väljapääs krundilt pos 2 (*vt joonis DP04 Liiklusskeem*).
- Koostöös Tallinna Transpordiametiga on planeeringulahenduselt eemaldatud 2 parkimiskohta Pos 2 krundil. Parkimine on lahendatud ainult Pos 1 krundil (*vt joonis DP04 Liiklusskeem*).