

Projekteerimine – EEP001085
Projekteerimine – FPR000184
Ehitusprojektide ekspertiiside tegemine – EPE000324
Ehitiste ekspertiiside tegemine – EEK000394
Ehitusjuhtimine – EEJ001255
Ehitusgeodeetilised ja –geoloogilised uuringud - EEG000114
Elektritööd - TEL000717
Omanikujärelevalve – EEO001272

Planeeringu nimetus

**Tüve tn 22, 22a ja 22b kinnistute
detailplaneering**

Planeeringu menetluse nr

029390

Planeeringu koostaja

SWECO Projekt AS

Töö nr

12410-0026

Tellija

**OÜ Napal Holding
Toomas Laanpere**

Nõmme tee 95/Tüve 22A, Tallinn 11317
Mob 502 9520
napal@napal.ee

Köide I

Seletuskiri ja joonised

Projektijuhi nimi ja allkiri

Mati Puusepp

Mob 505 6626

mati.puusepp@sweco.ee

Köite koostajad**Amet****Nimi**

Projektijuht

Mati Puusepp

Arhitekt

Romet Virkus

Insener

Enn Eessaar

Insener

Kaupo Veskimeister

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

KÖITE SISUKORD	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	6
2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	6
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	6
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	7
3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	7
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	7
3.5.1 Haljastus ja heakord	7
3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	9
3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted	9
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	9
4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	10
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	10
Arvutuslikud vooluhulgad	10
4.1.1 Veevarustus	11
4.1.2 Tuletõrjerveevarustus	11
4.1.3 Kanalisatsioon	12
Sademevesi	12
4.2 Elektrivarustus	13
4.3 Sidevarustus	13
4.4 Soojavarustus	14
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	14
5.1 Kehtivad kitsendused:	14
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	14
6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	14
6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	15
6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded	15
Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded	16
6.2.2 Tuleohutusnõuded	16
6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	17
6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	17
7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	18
7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	18
7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	18
7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	18
7.4 Vastavus üldplaneeringule	18
7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	19
7.6 Insolatsioonitingimuste muutumine	19
7.7 Muudatused võrreldes eskiislahendusega	19
7.8 Esikiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	19

II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Tallinnas, Kristiine linnosas, Tondi asumis, Nõmme tee ja Tüve tänava nurgal aadressidel Nõmme tee 95 // Tüve tn 22a, Tüve tn 22 ja Tüve tn 22b. Maa-ala suurus on 0,43 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- säilitada linnaosa elanike arvu stabiilsus või mõõdukas kasv;
- tagada piirkonna elanikele tasakaalustatud elukeskkond erinevate töökohtade ja mitmekesise eluasemevalikuga;
- soodustada ratsionaalset maakasutust, sh kasutuseta hoonestusalade uuesti kasutusele võttu;
- hoida ja mõistlikult täiendada Kristiinele iseloomulikku linnastruktuuri

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada kolme kinnistu asemel kaks krunti: jagada Tüve tn 22 ja 22b ning liita omavahel nimetatud kinnistutest moodustatud ajutised krundid pos 1a ja pos 1b Nõmme tee 95 // Tüve tn 22a kinnistuga 100% ärimaa krundiks suurusega 2219 m². Ajutistest kruntidest pos 2a ja pos 2b on ette nähtud moodustada 100% elamumaa krunt, Tüve tn 22 suurusega 1307 m².

Pos 01

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

Suurim korruselisus

Hoonete suurim lubatud kõrgus:

Juurdepääs krundile on Tüve tänavalt, parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Maa-alune osa

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

Suurim korruselisus

Tüve tn 22a

ärimaa

2

610 m²

2

11 m

Tüve tn 22

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

elamumaa

1+2 (elamu+ abihooned)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	250 m ²
Suurim korruselisus	2
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	9,1 m (elamu), 5,0 m (abihoone)
Sokli kõrgus elamul	1 m
Juurdepääs krundile on Tüve tänavalt, parkimiskohad on kavandatud oma krundile	
<i>Maa-alune osa</i>	
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	90 m ²
Suurim korruselisus:	-1

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringualal on kaks kehtivat detailplaneeringut : Nõmme tee 95/ Tüve tn 22A krundi detailplaneering (DP010620, kehtestatud 29.05.2003) ja Tüve tn 22/Nõmme tee 95 kinnistu detailplaneering (DP004900, kehtestatud 20.09.2001). Nimetatud planeeringutega on valdavalt hoonestusalad juba määratud, lisaks toimub ala ümberkruntimine, millest tulenevalt kujunevad uued hoonestusalad.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1 krundil asuva 2-korruselisele büroohoonele (brutopinnaga 600 m²) on kavandatud kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega juurdeehitus (brutopinnaga 617 m²). Kavandatud hoonestustihedus krundil on 0,6.

Pos 2 krundile on planeeritud olemasolevale kahekorruselisele eluhoonele ja ühekorruselisele abihoonele lisaks üks ühekorruseline abihoone. Eluhoone puhul on maksimaalseks kõrguseks 9,1m ning abihoone maksimaalne kõrgus maapinnast on lubatud kuni 5,0 meetrit.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 0,3.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt peab haljastuse osakaal olema segahoonestusalal vähemalt 20% ja väikeelamute alal 40%.

Pos 1 on tulenevalt planeeritud krundi struktuurist ja juurdeehitatava hoonestuse kompositsioonist võimalik rajada maaga seotud haljastust 786 m² ehk 35% krundi pinnast. Pos 2 on võimalik rajada maaga seotud haljastust ca 970 m² ehk ligikaudu 74% krundi pinnast.

Kruntidel on püütud säilitada maksimaalselt olemasolevat olulist ja väärtuslikku kõrghaljastust. Kuna ala haljastuslik koosseis on biomassilt kui ka liigiliselt väga hea, siis täiendavat kõrghaljastust käesoleva detailplaneeringuga ette ei nähta.

Kõnniteekattena on planeeritaval alal ette nähtud kasutada vett läbilaskvat pinnakatet (sillutiskivi), mis tagab ka maapinna „hingamise“. Maapinna kõrgusmärke puude nr 10 ja 26 juures ei muudeta.

Uue hoone rajamisel tuleb siiski arvestada mitmete III väärtusklassi puude likvideerimise või ümberistutamise. Puud ei jää otseselt kavandatud hoonete alla, aga jäävad ehitusalale liiga lähedale. Ehitusaegsete kaitsemeetmete rakendamisel võib suur osa puudest küll säilida, kuid arvatud on ka võimaliku likvideeritava haljastuse vajadus lähtudes kehtivatest normdokumentidest. Tegelik vajadus puude likvideerimiseks võib olla väiksem.

Tabel 1. Ümberistutatav haljastus:

Jrk nr *	Puittaime liik	Rinnas-läbimõõt	Väärtus-klass	Ümberistutamise vajadus
13	Harilik pirnipuu	-		Jääb hoonestusalale lähemale kui 5 m
14	Harilik kuusk	5,7	III	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5 m
15	Harilik kuusk	6,1	III	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5 m
19	Harilik mänd	12,1	III	Jääb maa-alusele hoonestusalale lähemale kui 5 m
20	Harilik elupuu	-	III	Jääb planeeritava hoone maa-aluse osa alla
23	Harilik mänd	8,9	III	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5 m
24	Harilik elupuu	-	III	Jääb planeeritavale hoonestusalale
29	Harilik elupuu	-	III	Jääb planeeritavale hoonestusalale

* Puittaimestiku haljastuse hinnangu järgi

Tabel 2. Likvideeritav haljastus:

Jrk nr *	Puittaime liik	Rinnas-läbimõõt	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
12	Harilik tamm	57,6	III	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5 m

- Puittaimestiku haljastuse hinnangu järgi

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.mai 2011.a. määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele on vajalik teha asendusistutus ühele III-väärtusklassi puule, ülejäänud puud (nr 14, 15, 19, 20, 23, 24 ja 29) on ette nähtud ümber istutada. Ümberistutatavat kõrghaljastust mitte istutada lähemale kui 5 meetrit hoonetest. Viljapuudele asendusistutust ei tehta, samuti nendele puudele, millede rinnasdiameeter on väiksem kui 8 cm.

3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Puude asendusistutuseks vajaliku haljastuse ühikute arvutuse valem on järgmine:

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

D – raiutava puu rinnasdiameeter, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k₁ – raiutava puuliigi koefitsient;

k₂ – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k₃ – raiepõhjuse koefitsient.

Tabel 3. Haljastuse ühikute arvutus:

Jrk nr*	Puu liik	Väärtus-klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
				D	k ₁	k ₂	k ₃	
12	Harilik tamm	III		57,6	2,5	1,0	0,7	80,64
KOKKU:								81

* Puittaimestiku haljastuse hinnangu järgi

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevas projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks enne, kui hakatakse asendusistutuse kohustust täitma. Asendusistutuse asukohta, istikud ja mõõtmed määrab Tallinna Keskkonnaamet.

3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmete kogumiseks on mõlemal krundil ette nähtud konteinerite asukoht sissesõiduvärvate läheduses

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdesõit planeeritud kruntidele toimub Tüve tänavalt. Tänavate kaitsevööndi ulatuseks on vastavalt Ehitusseadustiku § 71 p3 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest küljest.

Planeeritud ala jääb iseloomult vahevööndisse, kus on nii korruselamuid kui ka üksikelamuid ning, seega on võetud ärihoone parkimishinnast arvutamise aluseks korruselamute ala norm ja elamumaa krundil on lähtutud väikeelamu parkimishinnast väikeelamute alal, kuna vastavad tunnused esindavad nende iseloomu kõige paremini.

Parkimine toimub omal krundil. Pos 1 parkimiskohad on olemasoleva ja kavandatud hoone ning muruväljaku all (-1 korrusel). Pos 2 parkimiskohad on kavandatud hoovi.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 on äripindade parkimisnormatiiv (parkimiskoht/suletud brutopinna ruutmeetrid) arvutatud :

- Asutused, korruselamute ala (norm 1 koht 60 m² brutopinna kohta)
- Üksikelamu puhul on lähtutud elamute parkimisnormatiivist väikeelamute alal

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
01	Planeeritud büroohoone	617 m ² 617/60= 11	21	23
	Olemasolev büroohoone	600 m ² 600/60 = 10 8 + 9 = 17		
02	üksikelamu	Väikeelamute ala	3	3
Planeeritud maa-alal kokku:			24	26

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt AS Tallinna Vesi poolt 04.04.2016.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/1612608-1 (vt Lisa 4.1).

Detailplaneering käsitleb kahe oleva kinnistu ümberkruntimist. Sellega võimaldatakse kinnistule Tüve tn 22a (pos 1) ehitada olevale büroohoonele sarnane sama mahuga laiendus. Kinnistul Tüve 22 (pos 2) võimaldab detailplaneering seal asuvale abihoonega eramule lisada veel ühe abihoone.

Arvutuslikud vooluhulgad

<u>Pos 1</u>		<u>Pos 2</u>	
Sihtotstarve ja osakaal	Ä 100%	Sihtotstarve ja osakaal	EE 100%
Krundi suurus	2219 m ²	Krundi suurus	1307 m ²
Hoonete arv krundil	2	Hoonete arv krundil	1+2 abihoonet
Hoonete alune pind	610 m ²	Hoonete alune pind	250 m ²
Maa-alune pind	940 m ²	Maa-alune pind	90 m ²
Max korruselisus	2/-1	Max korruselisus	2/-1
Max kõrgus	11 m	Max kõrgus	9,1m

Pos 1	Arvutuslik vooluhulk		
	l/s	m ³ /h	m ³ /d
Majandus-joogivesi	0,8	0,6	2,0
Olmekanalisatsioon	2,6	0,6	2,0
Väline tuletõrje veevarustus	10,0		
Sisemine tuletõrje veevarustus	-		
Sademevesi (katused ja kõvakatted + muu territoorium + drenaaž / torustikuga linna sv kanalisatsiooni)	13,6+10,5+0,1 / 5,0		
sh. sademeveed allalastud siseõuest (koos sissesõiduteega)	4,5		

Pos 2

Majandus-joogivesi	0,4	0,2	0,4
Olmekanalisatsioon	2,3	0,2	0,4
Väline tuletõrje veevarustus	10,0		
Sisemine tuletõrje veevarustus	-		
Sademevesi (katused + muu territoorium + drenaaž / torustikuga linna sv kanalisatsiooni)	3,8+8,4+0 / 0		

4.1.1 Veevarustus

Planeeritavate ümberkrunditavate kinnistute senine veevarustus baseerub kinnistul Tüve 22a (pos 1) Nõmme tee De 315 mm ja kinnistul Tüve 22 (pos 2) Tüve tänava De 110 mm ühisveetorustikul. Neist esimesele on toodud veesisend plasttorustikuga De 40 mm Nõmme tee suunalt ja teisele De 32 mm Tüve tänava suunalt. Mõlema kinnistu piiril on kehtivate lepingute kohaselt liitumispunktideks olevad maakraanid - vastavalt DN 32 ja DN 25 mm. Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamise ajal teostatud uuringuga nimetatud maakraane ei leitud ja ilmselt on need jäänud pinnase alla. Nõmme tee magistraaltorustik De 315 mm toidab ka Tüve tänava De 110 mm torustikku.

Kirjeldatud olevaid välisveetorustikke ja liitumispunkte detailplaneeringus ei muudeta ning uusi ei planeerita. Kinnistu Tüve 22a (pos.1) olev veesisend De 40 mm võimaldab tagada veevarustuse ka ärihoone juurdeehitusele – summaarne veetarve max.0,8 l/s annab torustikus De 40 mm vee voolukiiruse ca 1,0 m/s (lubatud max. 1,5...2,0).

Mõlemal kinnistuil on olemas tiivikmõõtjad DN 15 mm.

Planeeritava ala veetarbimise arvutuslik vooluhulk on 2,4 m³/d

Tüve tn 22 kinnistul on olemas salvkaev, mida on kasutatud ja kasutatakse ka edaspidi kastmisvee kaevuna.

4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Vastavalt EVS 812:6:2012/A1:2013 tulekahju vooluhulk välistulekustutuseks on 10 l/s. Väline tulekustutus on ette nähtud Nõmme tee ja Tüve tänava ristmikul olevast tuletõrjehüdrandist. Sisekustutust kummaski kinnistuil asuvais hooneis ei ole ja pole ka

planeeritud. Kinnistu Tüve 22a -1 korrusele planeeritav garaaž on käesolevas käsitletud kuni 800 m²-se keldrina ja sinna seepärast väliskustutust planeering ette ei näe.

4.1.3 Kanalisatsioon

Olmereovesi

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena. Tulenevalt olevate hoonete asendist kruntidel on analoogiliselt veevarustusega Tüve tn 22a (pos 1, büroohoone) kanaliseeritud Nõmme tee De 500 mm ja Tüve tn 22 (pos 2, üksikelamu) Tüve tänava De 250 mm Tallinna tsentraalsesse olmereoveekanaliseerimisse. Kumbki kinnistu omab De 160 mm väljundit linna kanalisatsiooni. Tüve tn 22a kinnistul on kaev-liitumispunkt De 400/315 linna maal ca 1 m kaugusel kinnistu piirist. Kinnistul Tüve tn 22 kontrolltoru De 200 samuti linna maal kinnistu piiri taga. Eelvooluks on viimasele Tüve tänava De 250 mm reoveekanaliseerimisse. Mõlemal kinnistul on olemas kehtivad tarbimislepingud veele ja kanalisatsioonile.

Täiendavat kanalisatsiooni vajab ainult kinnistule Tüve tn 22a (pos 1) planeeritud büroohoone juurdeehitus. Tüve tn 22 (pos 2) ei vaja.

Tulenevalt suurtest II ja III väärtusklassi puudest Nõmme teel vahetult kinnistu piiri ääres ja kinnistul linnapoolse naabri piiri ääres, ei olegi sisuliselt Tüve tn 22a uuele büroohoonele uut olmereoveekanaliseerimist kinnistustorustikku võimalik ehitada. Planeeringus on seepärast ette nähtud uue büroohoone olmereoveed ühendada senise büroohoone väljundile -1 korruse põranda all. Planeeritava büroohoone I ja II korruse olmereoveekanaliseerimine asub kollektorina -1 korruse lae all, oleva hoone (katlamaja osa) seinaga ääres pöörab põrandasse ja ühendub oleva põrandaaluse kanalisatsiooniga D 110...160 mm.

Kaetud parklast tuleva heitvee koostis peab vastama määrusele 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“. Lisaks liivapüüdjaga põrandakaevudele on enne pumpamist olmekanaliseerimise ette nähtud -1 korruse põranda alla II klassi liiva-õlipüüdja.

Edaspidiselt otsustatakse/lahendatakse probleemiks osutunud tänavakanaliseerimise paisutuskõrgusest allpoolasuvate seadmete kaitseks oleva sulgurseadme ümberpaigutus. Sulgurseadet läbivad momendil väidetavalt kogu maja (st. ka 1. ja 2. korruse) reoveed, mis uputavad sulguri toimimisel ise keldriruume. Olev liitumispunkt jääb samaks senisele ja uuele hoonestusele. Sarnaselt olemasolevale olmereoveekanaliseerimisele on uus osa planeeritud plasttorudest ja -kaevudest.

Sademevesi

Planeeringu koostamise ajal (2016. aasta kevad) on sademevee organiseeritud äravool olemas ainult kinnistult Tüve 22a (pos 1).

Tüve 22a arhitektuuriline lahendus kujutab endast -1 korrusel asuva lahtise garaažiga ja allalastud õuealaga 2-korruselise ühepoolse kaldega katusega hoonet. Hoonel on välisperimeetri ja allalastud õueala kõrval drenaaž. Allalastud õueala on lahtise parkimisalaga -1 korrusel samal kõrgusel 1,1...1,3 m ümbritsevast maapinnast allpool.

Õuealal on üks liivakotiga restkaev. Äravool De 200 mm sellest suundub parkimisala alt läbi Nõmme tee suunas. Tänavapoolsel küljel on plastkorpusega De 600 mm ühe uputatud „hallide vete“ pumbaga $q=5$ l/s pumpla. Lisaks restkaevule siseõues on pumplasse ühendatud ka eespoolmainitud drenaaž. Pumplaga pumbatakse sademe- ja drenaaživeed voolurahusti kaevu ja seal liiguvad need isevoolselt kinnistu Tüve 22a piiri taga asuva liitumiskaevu ühendustorustiku De 200 mm kaudu Nõmme tee sademevee

kollektorisse De 250 mm. Viimane algabki kinnistu Tüve 22a kohalt ja suundub kesklinna suunas. Oleva katuse sademevesi on alla toodud hoonevälise plekkitorudega ja betoonrennidega juhitud seinast eemale haljasalale. Ülepumpamisele kuulub katuse sademeveest ainult drenaaži imbuva osa. Nõmme tee ääres on olemas ka drenaaž, kuid see kujutab endast endisesse teekraavi uputatud drenaažitoru De 160 mm, millele kinnistühendusi ei tehta.

Uue büroo katuse sademevete lahendus on senisega analoogiline. Erinevalt olevast, ei ole planeeritud -1 korruse parkla õuealasse jääv osa (st. maja alla mittejääv osa) katusega, mistõttu allalastud siseõuest sademevett olevasse süsteemi otseselt ei lisandu. Õueala on kaetud osalt murukatuse, osalt käidava sillutatud katusega. Tulenevalt AS Tallinna Vesi tehnilistes tingimustes nõutuga, kogutakse märgitud õueala katuse sademeveed spetsiaallehtrite ja -1 korruse laealuse torustikega ning suunatakse infiltratsioonimahutisse. Arvestades pinnasevee aastaringset kõikuvat taset (lähiümbruse geoloogiliste uuringute kohaselt 0,5...1,0 m maapinnast) tuleb immutusmaht koostada ühest kihist pealt soojustatud immutusmooduleist kõrgusega 0,3...0,4 m ja ülevooluga (malmrestidest 2x D 200 mm) haljasalale hoone tagaküljel. Mahuti komplekteeritakse plastist immutusplokkidest arvestusega 1 m² kogumisala kohta 10 l infiltratsiooniploki mahule. Vertikaalplaneeringuga suunatakse valingvihma vesi üle murukatuse murupindadele.

Uue osa soklikorrusele pikendatakse senist pumplal baseeruvat drenaaži. Edasistes projekteerimisstaadiumites täpsustatakse drenaaži asukoht – eeldatavalt soklikorruse gabariidist seespool. Lisanduv drenaaži kogus ei ole suur (orienteeruvalt jääb see alla 0,1 l/s). Nii oleval kui planeeritud drenaaž alandab kindlasti mingil määral pinnasevee taset, mis omakorda parandab immutussüsteemi tööd. Hetkeline linna võrku suunatav vooluhulk (tulenevalt pumbast) sellega ei suurene, suureneb ööpäevane.

Olemasoleva sademe-drenaaživee pumpla pump on pideva laoreserviga ja kontrollitav kaugjälgimisega.

4.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 18.03.2016 välja antud tehnilised tingimused nr 239120.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on Tüve tn 22a krundi täiendava võimsuse ühendamine ette nähtud olemasolevast jaotuskilbist Nõmme tee 95/Tüve tn 22a.

Tüve tn 22 krundi elektrivarustus toimub elektriõhuliiniga Tüve tänavalt, liitumispunkt asub elamu elektrikilbis.

4.3 Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks on Telia Eesti AS väljastanud 06.04.2016 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26227834 (vt lisa 2)

Tüve tn 22a büroohoone sidejaotlani on välja ehitatud sidekanalisatsiooni sisend alates Tüve tänava ääres paiknevast sidekaevust nr 1771. Büroohoone planeeritud juurdeehitusele on ette nähtud sideühendus olemasolevatest side liinirajatistest Tüve tn 22a kinnistul

Tüve tn 22 krundi side liitumispunkt asub Tüve tänava sidekanalisatsiooni kaevus nr 1771A

4.4 Soojavarustus

Tallinna Linnavolikogu määrusega 27.05. 2004 nr 19 "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus" järgi on tegu kaugkütte piirkonnaga.

Tüve tn 22, 22a, 22b kinnistute vahetus läheduses AS-le Utilitas Tallinn kuuluv kaugküttevõrk puudub ja rekonstrueeritava büroohoone ühendamine kaugküttevõrguga ei ole tehniliselt võimalik (vt Lisa 4.4 AS Utilitas Tallinn kiri 01.02.2017 nr21300-01-17/1)

Planeeritava ala soojusvarustus on lahendatud lokaalküttega. Lokaalküte, kus soojusallikas (kütteõli katel) kuulub soojuse tarbijale, kes peab muretsema kütuse, korraldama soojuse tootmise ja edastamise köetavale objektile.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused:

Nõmme tee 95 // Tüve tn 22a

-olemasolevad elektripaigaldised (jaotuskilp, liitumiskilp) ulatusega kuni 7 m, võrgu valdaja kasuks

-olemasolev sidekanalisatsioon ulatusega kuni 74 m, võrgu valdaja kasuks

Tüve tn 22

-olemasolev elektriõhuliin ulatusega kuni 42 m, võrgu valdaja kasuks

-olemasolev sidekanalisatsioon ulatusega kuni 8 m, võrgu valdaja kasuks

Vastavalt teeseadusele on Nõmme tee tänava kaitsevööndi ulatuseks määratud teemaapiirist kuni olemasoleva hoonestuseni 5 m ja Tüve tänaval 4 m.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone eskiislahenduse autorid on KOKO arhitektid OÜ.

Nõmme tee 95 // Tüve 22a kinnistul asuvale 2-korruselisele büroohoonele on kavandatud 2 maapealse korrusega juurdeehitus.

Juurdeehituse põhitaotluseks on luua kompaktne kuid samas piisavalt liigendatud maht, mille ehituslik struktuur haakuks ümbritsevate väikeelamutega, samas oleks loogiliseks jätkuks olemasolevale ärihoonele.

Rajatav 2-korruseline kitsas hoonekehand on paigutatud liidetava kinnistuosa keskele, hoonet jääb ümbritsema piisavalt õhku ja haljastust. Planeeritaval hoonel on horisontaalsust rõhutavad lintaknad ning puidust viimistlus, mis jätkavad olemasoleva büroohoone identiteeti. Kaks hoonemahtu on ühendatud 1-korruselise vahelülga mis seob uue lahenduse ühtseks tervikuks. Planeeritav büroohoone on ühekaldelise katusega, kalle on suunatud hoone põhjaküljele.

Uus hoonekehand on L-kujulise põhiplaaniga, mis tekitab hoonemahtude vahele varjulise sisehoovi ning parandab loomuliku valguse pääsu bürooruumidesse.

Peapääsu ette moodustub väike tõstetud väljak, kust saab hea ülevaate kogu bürookompleksist. Parkimine on viidud hoone ja osaliselt muruväljaku alla.

Arhitektuurinõuded

	Pos 1	Pos 2
Hoonestusviis:	lahtine	lahtine
Katuse kalle:	10°	45°
Piire:	max h= 1,2 m	max h= 1,2 m
Välisviimistlus:	betoon, krohv, tellis, puit, klaas ja/või kombineeritud materjalid	betoon, krohv, puit, klaas ja/või kombineeritud materjalid
Sokkel:	kuni 1 m	ol.olev hoone 1 m; abihoone 0,3 m

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Haljastus

Joonistel näidatud haljastuse kasvutingimuste säilimine tuleb tagada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“. Lähtuda tuleb ka standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Võimalikud asendusistutustena tehtavad istutustööd peavad vastama Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 a. määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.

Ehitustööde ajaks tuleb säilivate puude tüvesid, võrasid ja ka juuri kaitsta. Tüvede ümber paigaldada laudadest kaitsekilbid, mille kõrgus peab olema selline, et välditud oleks võimalikud vigastused kopa ja teiste töömasinate tõstekõrgusel. Laudise all võib kasutada pehmeneduseks mineraalvilla kui on oht, et laudis ei kaitse puud võimalike vigastuste eest piisavalt või võib ise puutüvele kahjustusi põhjustada. Laudis peab olema paigaldatud viisil, mis väldib selle nihkumise kontakti ehitismehhanismidega.

Vältida tuleb liiklemist, pinnase tihendamist ja maapinna kõrguse muutmist (ka kasvupinnase koorimist) säilitatavate puude läheduses. Puude all ei tohi sõita masinatega, kuna see põhjustab pinnase liigset tihenemist ja juurte purunemist. Kui masinate liikumine puude all on vältimatu, peab enne rajama masinatele killustikaluse, mis kannab nende raskust ilma kasvupinnast oluliselt mõjutamata. Kahjustada ei tohi ka naaberkinnistutel kasvavate puude juuri.

Võrade kaitse seisneb okste kaitsmises ehitismehhanismide ja masinate poolt tekitavate vigastuste eest. Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad. Madalale langevad oksad tuleb rihmade abil kõrgemale tõsta, kuid tuleb vältida nende murdumist. Kõik okste ja kujunduslõikusega seonduvad tööd on soovitatav teostada haljastusspetsialisti juuresolekul või tellida töö kutsetunnistust omavalt arboristilt.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ja olemasolevate puude ning ehitistevahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 esitatud nõuetele..

Haljastuse lõplik lahendus, sealhulgas säilitatav ja likvideeritav haljastus ning kogused ja vajalikud asendusistutused täpsustada ehitusprojekti mahus.

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub Kristiine linnaosa normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal. Kuid uute hoonestatavate alade määramisel on oluline sellega arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi

Elamute projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine", valides sobiva ehituskonstruktsiooni elanikele ohutuma elukeskkonna tagamiseks. Piiranguteta ehitustegevuseks on lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³.

Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded

Naaberkinnistute elamute insolatsioonitingimused ei muutu käesolevast planeeringu lahendusest. Lõunapoolsete tubade kaudu saavad kõik eramud piisavalt ja maksimaalselt võimalikul määral otsesest päikesevalgust.

On arvestatud ja täidetud EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kirjeldatud nõuded:

Tagatud on vaated nii planeeritavates elu- ja tööruumides.

Tagatud on planeeritavates eluruumides vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22 aprillist kuni 22 augustini.

Uusehitus ei mõjuta kuidagi olemasolevaid elamuid ega nende insolatsiooni, kuna jäävad olemasolevatest üksikelamutest 40 m kaugusele.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks

Vertikaalplaneeringu koostamisel lähtutakse:

- absoluutkõrgustest olevate teede, platside katetel ja looduslikel pindadel
- planeeritavate katete normikohastest kalletest
- sademevee ärajuhtimisvõimalustest, vältides sademevee valgumist naaberkruntidele

6.2.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise meetmete valiku aluseks majandus- ja taristuministri 02.06. 2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Olemasoleva planeeritud juurdeehitusega hoone tuleohutuse tasemeks on määratud TP2, eramul TP3. Tuleleviku

takistamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks olemasolevate naaberhoonetega planeeritud vähemalt 8 m. Kruntidele on tagatud tuletõrjemasinate juurdepääs. Lähim hüdrantkaev asub Nõmme tee ja Tüve tn ristmikul.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukсед ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Pidev mehitatud valve sissepääsude juures on eelistatum kui videovalve.

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Nõuded projekteerimiseks:

Sidevarustus:

- Tööprojekti tehnilistes tingimustes määrata Telia Eesti AS sidekaablite mahu ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Kehtestatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus projekteerimisülesande saamiseks või edasiseks projekteerimiseks. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Hoonete vee- ja kanalisatsiooniprojektide koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Soojusvarustus:

- Planeeritava ala soojusvarustus on lahendatud lokaalküttena

Vertikaalplaneerimine:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Nõuded ehitamiseks:

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia Eesti AS volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.

Elektrivarustus:

Elektriliini kaitsevööndis tegutsemiseks tuleb taotleda Elektrilevi luba

Veevarustus:

Viis tööpäeva enne kaevamistöodega alustamist kutsuda kohale AS Tallinna Vesi esindaja

Töövõtja koostab enne ehitustöödega alustamist tööohutuse plaani

Eraldi kirjeldada puude läheduses töötamist, et säiluks olemasoleva haljastuse elujõud

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Piirkonna ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- säilitada linnaosa elanike arvu stabiilsus või mõõdukas kasv;
- tagada piirkonna elanikele tasakaalustatud elukeskkond erinevate töökohtade ja mitmekesise eluasemevalikuga;
- soodustada ratsionaalset maakasutust, sh kasutuseta hoonestusalade uuesti kasutuselevõttu;
- hoida ja mõistlikult täiendada Kristiinele iseloomulikku linnastruktuuri

Detailplaneeringu lahendus on lokaalse mõjuga ja vastab piirkonna ruumilise arengu eesmärkidele

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne: büroohoone laiendamisega luuakse uusi töökohti, elamu ja abihoone rekonstrueerimisega mitmekesistakse eluasemevalikut.

7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Büroohoone laiendus ja linnaehituslikult sobiv elamu muudavad Nõmme teeäärse ala atraktiivsemaks.

7.4 Vastavus üldplaneeringule

Võrdlus Kristiine linnaosa üldplaneeringuga

	Üldplaneeringu nõue	Planeeritud
Hoonete kõrgus	Üldjuhul kuni 18 m	Pos 1 kuni 11 m Pos 2 kuni 9,1 m
Hoonestustihedus	Kuni 1,2	Pos 1 0,6 Pos 2 0,3
Haljastuse osatähtsus krundist	Üldjuhul 20%	Pos 1 43% Pos 2 80%
Hoonestusviis	Lahtine või poolkinnine	Pos 1 lahtine Pos 2 lahtine
Hoonestusala kaugus krundi piirist	Mitte vähem kui 4 m	Pos 1 5 m Pos 2 4 m

Detailplaneering vastab kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringule

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Tallinna Linnavalitsuse korralduse lähteseisukohad ja lisatingimused

- *Sademevee- ja liigvee ärajuhtimine lahendada selliselt, et ei halveneks naaberkruntide veerežiim ning oleks välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele*

Pos 1 krundilt juhitakse osa sademeveest Nõmme tee kollektorisse ja ülejäänud osa on planeeritud immutada infiltratsioonimahutis maasse. Pos 2 krundi sademevesi hajutatakse haljasalal ja imbub pinnasesse. Vertikaalplaneeringu lahendusega on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele.

- *Kirjeldada Tüve tn 22 krundil paiknevat kaevu ning selgitada kaevu seisund ja perspektiiv*

Tüve tn 22 olemasolevat salvkaevu on kasutatud ja kasutatakse ka edaspidi kastmisvee kaevuna.

7.6 Insolatsioonitingimuste muutumine

Naaberkinnistute elamute insolatsioonitingimused ei muutu käesolevast planeeringu lahendusest. Lõunapoolsete tubade kaudu saavad kõik eramud piisavalt ja maksimaalselt võimalikul määral otsest päikesevalgust

7.7 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes eskiislahendusega on muudetud uue abihoone kõrgus vastavaks kehtivale Kristiine linnaosa üldplaneeringule.

7.8 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahenduse avalikul arutelul täiendavaid ettepanekuid ei tehtud.

Projektijuht

Mati Puusepp

II JOONISED