

# KÖITE SISUKORD

## I SELETUSKIRI

1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT .....	3
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....	3
3	PLANEERINGUS KAVANDATU .....	4
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	4
3.2	Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	4
3.2.1	Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus seatud Kalamaja 3. ehituspiirkonna hoonestustingimustega .....	5
3.3	Ehitusõigus ja koormusnäitajad .....	6
3.4	Vertikaalplaneerimine .....	7
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	7
3.5.1	Haljastus .....	7
3.5.2	Heakord ja jäätmehooldus .....	8
3.6	Tehnovõrgud .....	8
3.6.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	9
3.6.2	Elektrivarustus .....	11
3.6.3	Tänavavalgustus .....	11
3.6.4	Sidevarustus .....	11
3.6.5	Küte .....	12
3.6.6	Gaas .....	13
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	13
3.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	14
3.9	Kehtivad ja planeeritud kitsendused ning servituudi seadmise vajadus .....	15
3.10	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....	16
3.11	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	16
3.12	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	17
4	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....	17
4.1	Arhitektuurinõuded .....	17
4.2	Müraleevendusmeetmed .....	19
4.3	Insolatsioonitingimused .....	20
4.4	Radoonileevendusmeetmed .....	20
4.5	Keskkonnakaitsealased nõuded .....	20
4.5.1	Nõuded haljastusele .....	21
4.5.2	Nõuded jäätmekäitlusele .....	22
4.6	Tuleohutusnõuded .....	22
4.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded .....	22

4.8	Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks .....	23
4.8.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	23
4.8.2	Elektrivarustus.....	23
4.8.3	Sidevarustus .....	23
4.8.4	Küte .....	24
4.8.5	Gaas.....	24
5	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE.....	24
5.1	Vastavus üld- ja teemaplaneeringutele.....	24
5.2	Vastavus arengukavadele .....	25
5.3	Vastavus määrustele .....	25
5.4	Vastavus standarditele.....	26
5.5	Vastavus tuleohutusnõuetele .....	27
5.6	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	27
5.7	Muudatused võrreldes eskiislahendusega .....	28

## II JOONISED

DP-1 Asukohaskeem

DP-2 Põhijoonis

DP-3 Tehnovõrkude koondplaan

# SELETUSKIRI

## 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT

Planeeritud ala, aadressiga Kalevi tn 17 // Linda tn 13, suurusega 0,20 ha, asub Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas, Kalamaja asumis miljööväertuslikus piirkonnas, Kalevi ja Linda tänavate ristmikul. Planeeringuala hõlmab ühte hoonestatud kinnistut (vt joonis DP-1 – Asukohaskeem).

## 2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt asub planeeritud ala miljööväertuslikul elamualal, terviklikult säilinud miljööga (eeslinna) piirkonnas, kus uute hoonete ehitus peab järgima hoonestusstruktuuri.

Menetluses Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (algatatud Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8) kohaselt asub planeeringuala Kalamaja miljööväertuslikus piirkonnas.

Lähtuvalt:

- Tallinna üldplaneeringu juhtotstarbest planeeritud alal
- Tallinna üldplaneeringu põhikontseptsioonist, mis näeb ette olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamist ja tühjade või puudulikult välja ehitatud alade kasutussevõtmist, linnastruktuuri tihendamist ja olemasoleva infrastruktuuri efektiivset kasutamist kooskõlas säästva arengu põhimõtetega
- menetluses Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tingimustest
- ruumilise keskkonna analüüsi järeldustest

on planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid järgmised:

- hea juurdepääsuga ja olemasoleva infrastruktuuriga kinnistu aktiivne ja otstarbekas kasutussevõtmine linnastruktuuri kvaliteetseks tihendamiseks miljööväertusliku piirkonna üldist välisilmet säilitades;
- linnaruumi kvalitatiivne täiendamine, piirkonnale iseloomuliku korrastatud tänavaseina loomine Kalevi tänavale ning jalakäijatele mugava tänavaruumi planeerimine;
- linnaruumi sobiva hoone rajamiseks ehitusõiguse ja arhitektuuritingimuste määramine, et täiendada ja väärtustada olemasolevat miljööväertuslikku linnakeskkonda;
- olemasoleva infrastruktuuri efektiivne kasutamine kooskõlas säästva arengu põhimõtetega.

### 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eraldada olemasolevast Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistust kõnnitee tarbeks transpordimaa krunt, muuta Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistu sihtotstarve 0...20% äri- ja 80...100% elamumaaks ning määrata krundile ehitusõigus ühe uue kuni 3-korruselise (sh katusekorrus) ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks ning olemasoleva äripindadega korterelamu (EHR kood 101018314) rekonstrueerimiseks (sh kolmanda korruse kui katusekorruse väljaehitamiseks). Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Pos nr	Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistust	Krundi ol. olev suurus	Lahutatav osa	Senine sihtotstarve
1	Kalevi tn 17 // Linda tn 13	E 80...100% / Ä 0...20%	1 421	78408:801:2660	1 540	119	Ä 50% / E 50%
2		L 100%	119	78408:801:2660	1 540	1 421	Ä 50% / E 50%

E – elamumaa

Ä – ärimaa

L – transpordimaa

#### 3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistu on kvartali kõige suurem krunt, mis ületab oma pindalalt peaaegu kahekordselt kvartali keskmise krundisuuruse. Teiste kvartalis asuvate elamumaa kruntide suurus jääb vahemikku 145 m<sup>2</sup> kuni 1 278 m<sup>2</sup> (Linda tn 5). Sellest tulenevalt on kinnistule lisaks olemasolevale kahekorruselisele hoonele (mis on ette nähtud rekonstrueerida kolmekorruseliseks sh katusekorrus) planeeritud veel üks sobivas mahus kolmekorruseline (sh katusekorrus) põhihoone, väike korterelamu, et vastavalt ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslikule struktuurile tihendada linnaosa hoonestust. Kalevi tn 17 // Linda tn 13 krunt piirneb kirdepiiril Kalevi tänavaga ja kagupiiril Linda tänavaga, seega on tegemist nurgakrundiga.

Uue hoonestuse planeerimisel on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse 06.05.15 korraldusest nr 697-k, Põhja-Tallinna linnaosa algatatud üldplaneeringust (sh Kalamaja 3. ehituspiirkonna hoonestustingimustest), ning Kalevi tänaval asuvatest olemasolevatest hoonetest. Uue korterelamu projekteerimisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri. Kalevi tänava äärde on määratud ehitusjoon ühele joonele olemasolevate hoonetega – Linda tn 13 ja Graniidi tn 15.

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud ehitusjoonest, olemasolevatest hoonetest ning ainsa III väärtusklassi puu säilitamisest Kalevi tn 17 // Linda tn 13 ja Graniidi tn 15 kinnistuga ühise piiri lähedal. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega. Hoonestusala

kavandamisel on peetud oluliseks luua krundi lääneossa lõunapäikesele avatud siseõue-, mängu- ja rekreatsiooniala.

Parkimisala on kavandatud võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga säilitada maksimaalselt kompaktsed haljastust.

Planeeringus lubatakse ühe maa-aluse korruse, kahe täiskorruse ning katusekorrusega 3-korruselise uue hoone rajamine lisaks krundil olemasoleva hoone rekonstrueerimisele koos katusekorruse väljaehitamise (3 korrust sh katusekorrus). Lubatud maksimaalne kõrgus on määratud kõrvalasuva Graniidi tn 15 ning olemasoleva ja rekonstrueeritava hoone järgi, mille harjakõrgust on projekteerimistingimustes lubatud tõsta 0,5 m. Planeeritud kortermaja on lubatud rajada suurima kõrgusega 12,3 m maapinnast katuseharjani ning absoluutkõrgusega kuni 23,7 m (vt lisa 12 – Tänavalaotis).

Uue kortermaja projekteerimise asumisel tuleb üle mõõta Graniidi tn 15 hoone harjakõrgus ja kõrgeima räästa kõrgus, et kontrollida, kas need vastavad arhiivjooniste alusel koostatud tänavalaotise joonisele kantud mõõtudele. Planeeritud hoone katuseharja ning räästa kõrgust ei tohi projekteerida kõrgemaks kui on Graniidi tn 15 olemasoleva hoone katusehari ja kõrgeim räästas.

Kalevi tn 17 // Linda tn 13 krundi olemasoleva väärtusliku hoone (märkimisväärne arhitektuurinäide) rekonstrueerimiseks on 17.12.2014 väljastatud projekteerimistingimused PT 213430.

### 3.2.1 Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus seatud Kalamaja 3. ehituspiirkonna hoonestustingimustega

ÜP tingimus	ÜP arvnäitaja	DP näitajad	Selgitus
Põhihoonete arv krundil	1	2	Algamiskorralduses otsustuskorras lubatud.
Abihoonete arv krundil	1		
Maksimaalne lubatud korruselisus (mp korrused)	2+1 st 2 täiskorrust ja 1 katusekorrus ehk pööningukorrus	3 st 2+1 st 2 täiskorrust ja 1 katusekorrus	
Maksimaalne hoonestatus %	30%	34% olemasolevast krundist	Tegemist on krundiga, millest olemasoleva ja rekonstrueeritava hoone alust poolt käsitletakse nurgakrundina täisehitusega 35%. Teist poolt käsitletakse tavakrundina, kus on lubatud täisehitus 30%.
Nurgakrundil suurem täisehituse %	5%	37% planeeritud krundist pärast olemasolevast krundist	

		transpordimaa krundi eraldamist avaliku kasutuse tarbeks	
Hoone suurim ehitusaalune pind	250	231	Kinnistu nurgal paikneva olemasoleva rekonstrueeritava hoone alune pind on 289 m <sup>2</sup> , uue planeeritud hoone suurim lubatud ehitusalune pind on 231 m <sup>2</sup> .
	300 nurgakrundil	289	

Planeeringulahendus vastab Kalamaja 3. ehituspiirkonna hoonestustingimustele.

### 3.3 Ehitusõigus ja koormusnäitajad

Olemasolevale krundile (pindalaga 1 540 m<sup>2</sup>) on arvatud täisehitusprotsent 34% ning hoonestustihedus 0,9. Kuna planeeringus eraldatakse olemasolevast krundist avaliku kasutusega transpordimaa krunt (119 m<sup>2</sup>) kõnnitee tarbeks, mille omanik annab tasuta linna omandusse pärast kõnnitee väljaehitamist, siis täisehitusprotsent ja hoonestustihedus vähendatud elamumaa sihtotstarbega krundi (1 421 m<sup>2</sup>) kohta muutuvad suuremaks – täisehitusprotsent 37% ja hoonestustihedus 1.

#### Krunt pos 1:

- Krundi pindala: 1 421 m<sup>2</sup>
- Krundi sihtotstarve: E 80...100% / Ä 0...20%
- Suurim hoonete arv krundil: 2 põhihoonet
- Suurim lubatud mp korruselisus: 3 (sh katusekorrus)
- Suurim lubatud maa-alune korruselisus: 1
- Suurim lubatud kõrgus:
  - ol.olev / rekonstrueeritav hoone: 11,8 m
  - planeeritud hoone: 12,3 m
- Suurim lubatud abs. kõrgus:
  - ol.olev / rekonstrueeritav hoone: 23,5 m
  - planeeritud hoone: 23,7 m
- Hoonete suurim ehitisealune pind: 520 m<sup>2</sup>
  - ol.olev / rekonstrueeritav hoone: 289 m<sup>2</sup>
  - planeeritud hoone: 231 m<sup>2</sup> (sh rõdude alune pind)
- Suurim maapealne suletud brutopind: 1 350 m<sup>2</sup>
  - ol.olev/rekonstrueeritav hoone: 750 m<sup>2</sup>
  - planeeritud hoone: 600 m<sup>2</sup> (sh suletud rõdud)
- Suurim lubatud korterite arv kokku: kuni 11 korterit
  - olemasolev/rekonstrueeritav hoone: kuni 6 korterit
  - planeeritud hoone: kuni 5 korterit
- Parkimiskohtade arv: 11 kohta
- Haljastuse osakaal: min 30% sh 20% kõrghaljastust

- Täisehitusprotsent: 37%
- Hoonestustihedus: 1

Abihoone rajamist planeeringus ette ei nähta. Kui kinnistu omanikel tekib soov rajada näiteks varikatus prügikonteinerite või jalgrattaparkla kohale, siis tuleb selle rajamisel lähtuda ehitusseadustikust ja Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringust.

#### Krunt pos 2:

- Krundi pindala: 119 m<sup>2</sup>
- Krundi sihtotstarve: L 100%

Krundile pos nr 2 ei ole ehitusõigust ette nähtud.

### **3.4 Vertikaalplaneerimine**

Vertikaalplaneerimine koostada koos arhitektuurse projektiga, kui on teada täpne teede/platside lahendus ja hoonete asukohad. Jälgida, et maapinna tõstmisega, kui see osutub mingil põhjusel vajalikuks, ei kaasneks projekteeritava hoone kõrguse kasv üle planeeringus lubatud maksimaalse absoluutkõrguse (hoonete maksimaalsed absoluutkõrgused esitatud joonisel L-3 – Tänavalaotis) ja projekteerimise eelselt ülemõõdetud Graniidi tn 15 hoone reaalse katuseharja kõrguse.

Sademevee ärajuhtimisel pidada silmas, et vihmavett ei juhitaks naaberkinnistutele. Vältida olemasoleva maapinna kõrguse tõstmise korral sademevee täiendavat valgumist naaberkinnistule. Sademevesi käidelda maksimaalselt omal krundil (sademevee immutamine pinnasesse, ühtlustusmahutid, katustelt voolava vee kogumise süsteemid, olmes kasutamine, vett läbilaskvad sillutised vms).

### **3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted**

#### **3.5.1 Haljastus**

Haljastuse ja heakorra lahenduse aluseks on Põhja-Tallinna linnaosa algatatud üldplaneeringu miljööväertuslike hoonestusalade üldised kaitse- ja kasutustingimused, mis näevad Kalamaja piirkonnas haljastatud osa suuruseks ette 30% krundi pinnast sh kõrghaljastuse osakaal 20%. Haljastuse osakaalu hulka ei arvestata murukivi, katuse-, terrassipealset, roni- ega konteinerhaljastust.

Planeeringus esitatud haljastuse lahendus on põhimõtteline.

Dendro-konsult OÜ dendroloog A. Aaspõllu viis 09.07.2015 Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistul läbi dendroloogilise inventeerimise, mis tuvastas, et kinnistul kasvab ainult üks III väärtusklassi ilupuu – harilik hobukastan (puu nr 1) krundi põhjanurgas (Kalevi tn 19 // Graniidi tn 15 krundiga ühise piiri vahetus läheduses). Hobukastan säilitatakse. Kolm väheväärtuslikku vana aedõunapuud nähakse ette likvideerida. Allesjääval puul teha okste ja võra hoolduslõikus, mille käigus eemaldada kuivanud ja murdunud oksad ning vähendada võra mahtu. Raie- ja hoolduslõikuse luba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist.

Planeeringualale on kavandatud uushaljastuse rajamine võimalikult tervikliku alana. Krundile pos nr 1 on käesolevas lahenduses planeeritud üldplaneeringukohane haljastatud ala koos kõrghaljastusega. Linda tänava äärde, rekonstrueeritava hoone ette on planeeritud dekoratiivsed põõsad. Istutamiseks valida konkreetsele miljöölale sobivaid traditsioonilisi puu- ja põõsaliike. Puudest sobivad kitsavõralised ja linnatingimusi hästi taluvad puud nagu hariliku haava püramiidvorm (*Populus tremula Erecta*), istutatava puu kõrgus peab olema 3...4 m, tüve läbimõõt vähemalt 4 cm. Okaspuudest võib kasutada püramiidvorme – harilik elupuu (*Thuja occidentalis Smaragd*), harilik kuusk (*Picea abies Cupressina*) või kitsavõralist serbia kuuske (*Picea omorika*), istutatava puu suurus vähemalt 1,5...1,8 m, übermõõt juurekaelal 4 cm.

Olemasolevale ja projekteeritavale kõrghaljastusele tuleb tagada vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnaäänavad“. Säilitatava puu võra ulatusse kaevetöid, kõvakatet ja ehitisi mitte kavandada.

Ehitustööde käigus tuleb arvestada säilitatava puu nr 1 juurestiku kaitsevööndiga, kaitsta pinnasest välja ulatuvaid juuri, et neid mitte vigastada. Kasutada tüvekaitseid, vajadusel seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt. Pinnase täitmisel ei tohi puu olemasolevat juurekaela matta mulla alla. Ehitusmasinad ei tohi sõita puu juurtel, mis jäävad võra alla.

Haljastuse projekt koostada koos arhitektuurse projektiga, kui on teada täpne teede/platside lahendus ja hoone asukoht. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

### **3.5.2 Heakord ja jäätmehooldus**

Planeeringus näakse ette rekonstrueeritava hoone ja planeeritud hoone elanike poolt ühiselt kasutamiseks välisruum sh väikelaste mänguväljak krundi läänenurgas.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt jäätmeseadusele ning Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.

Sorteeritud jäätmete kogumiseks on ette nähtud eeskirjakohased mahutid, mis tuleb paigutada kõva kattega alusele kergesti ligipääsetavas kohas, kujunduslikult sobivalt ja varjatult aedikus või katusealuses. Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16. 01.2007 määruse nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” järgi.

Hoonestajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga.

### **3.6 Tehnovõrgud**

Vt joonis DP-3 Tehnovõrkude koondplaan.

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused (vt lisa 4 – Võrguvaldajate tehnilised tingimused).

Detailplaneeringus esitatud tehnoõrkude lahendused on põhimõttelised ning täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud planeeritud uue hoone suurus, koormused ja tarbimine, siis tehnoõrkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnoõrkude asukohad ja parameetrid.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks. Tehnoõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Tehnoõrkude koondplaani on graafiliselt näidatud servituudivajadusega alad olemasolevate ja planeeritud tehnoõrkude ja tehnoseadmete paigaldamiseks ja hooldamiseks. Servituudid on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

### **3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 08.05.2017 tehnilised tingimused nr PR/1722532-1.

#### **3.6.1.1 Veevarustus**

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 320 kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

Planeeritud kinnistu esialgne arvutuslik vee tarbimine oleks 0,7 l/s, mis täpsustub ehitusprojekti tööjooniste koostamise käigus, kui on koostatud planeeritud hoone projekt ning on teada selle suurus ja saab teha täpsed veetarbimise arvutused.

Planeeritud veevarustus on vastavalt tingimustele lahendatud Kalevi tn DN100 mm ühisveetorust olemasolevas asukohas. Ehitusprojekti koostamisel näha ette olemasoleva veeühenduse rekonstrueerimine DN40 veetoruks.

Liitumispunkt (maakraan DN32 mm) on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu piiri, tänavamaale, olemasoleva kaevu asukohas. Olemasolev veeühendus Linda tänaval tuleb likvideerida.

Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Kinnistul siseneb veetorustik olemasoleva (rekonstrueeritava) hoone tehnilisse ruumi, kuhu on ette nähtud veemõõdusõlm. Planeeritud kinnistule projekteeritakse ehitusprojekti mahus üks peaveemõõdusõlm. Planeeritud hoonesse suunatakse vesi tarbijale kuuluva veetorustikuga, mis rajatakse PN10 plasttorudest, koos märkelintidega, rajamissügavusega 1,8 m liivaalusele.

Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks.

Hoone projekteerimisel vajaliku veetorustiku projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused.

Tööjoonised kooskõlastada AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI

Välitulekustutusvesi 15 l/s on tagatud Kalevi tn 18 kinnistu kohal ühisveetorustikul paiknevast hüdrandist.

Sisetulekustutusvee vooluhulk oleks ca 2,0 l/s (täpsustub ehitusprojekti koostamisel). Pärast planeeritud hoone ehitusprojekti koostamist tehakse tehnovõrkude ehitusprojekti koostamisel ka vajalikud täpsemad tuletõrjevee arvutused ning antakse täpsed lahendused vajaliku tulekustutusvee saamiseks.

### **3.6.1.2 Reoveekanaliseerimine**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tingimustele ühisvoolne.

Planeeringuala reovesi (3,2 l/s, täpsustub ehitusprojekti) juhitakse Kalevi DN250 kanalisatsioonitorusse. Kinnistu Kalevi tänava poolisel piiril asuv olemasolev kaev jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsioonitorustikuga.

Torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Kasutusest välja jäävad olemasolevad kanalisatsioonitorustikud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Hoone projekteerimisel vajaliku kanalisatsioonitorustiku ehitusprojekti projekteerimiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI uued tehnilised tingimused.

Tööjoonised kooskõlastada AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.

### **3.6.1.3 Sademevee kanalisatsioon**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne.

Planeeritud kinnistu esialgne arvutuslik sademevee hulk katustelt ja katenditelt oleks 4,5 l/s.

Sademevesi käidelda maksimaalselt omal krundil – sademevee immutamine pinnasesse, ühtlustusmahutid, katustelt voolava vee kogumise süsteemid, olmes kasutamine, vett läbilaskvad sillutised vms. Immutusplokkide kasutamiseks peab olema täidetud Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” §6 (4) nõue – heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Ehitusprojekti koostamisel kaaluda võimalust sademevee (katustelt) taaskasutuseks.

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele – rekonstrueerides Kalevi tn kanalisatsioonitoru suuremale läbimõõdule, on võimalik sademevesi juhtida rekonstrueeritud torusse. Kinnistuse sisene liitumispunkti ühendatav ise voolne sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110 ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti (tööjooniste) koostamise käigus.

Tööjoonised kooskõlastada AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.

### 3.6.2 Elektrivarustus

Kalevi tn 17 // Linda tn 3 kinnistu detailplaneeringu elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 17.09.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 234083.

Linda tn 13 aadressil on olemas vanapinge liitumispunkt alajaama nr 381 õhuliinil nr 1758. Detailplaneering näeb ette ülemineku vanapingesüsteemilt uuele pingele. Uut liitumist või peakaitsme suurendamist saab vaid uuel pingel, seega enne uuele pingele ühendamist on omaniku poolt vajalik esitada nõuetekohasuse tunnistus tarbijapoolse elektripaigaldise kohta. Alles pärast uuele pingele üleminekut on võimalik olemasolev vanapingeühendus demonteerida.

Planeeritud korterelamu varustamine elektrienergiaga on ettenähtud olemasolevast jaotuskilbist nr 3307JK (TK23) ja kahe arvestiga liitumiskilbist 108832LK, milles on üks reservkoht korterelamule peakaitsmega 3x63A, 0,4 kV maakaabliga, kaablikaitsetoruga kogu ulatuses.

Jaotus- ja liitumiskilbile tuleb tagada võrguvaldaja vaba juurdepääs teenindamiseks. Tarbijale kuuluva 0,4 kV toitevõrgu liitumiskilbist planeeritud hooneni ehitab tarbija omal kulul.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb kinnistu omanikul vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks ja olemasolevate kaablite kaitsmiseks.

Kui on vajalik Elektrilevi OÜ elektriliinide ümberpaigutamine, siis tuleb selleks koostada eraldi projekt. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pärast liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Tehnovõrkude koondplaani ja põhijoonisel on graafiliselt näidatud servituudivajadusega ala tehnoseadme hooldamiseks. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

### 3.6.3 Tänavavalgustus

Olemasolevat tänavavalgustust ei ole ette nähtud muuta.

Kinnistusesine välisvalgustus projekteeritakse ning ehitatakse välja koos kinnistu parkimisplatside ja tehnovõrkudega.

### 3.6.4 Sidevarustus

Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistu lahenduse aluseks on Telia Eesti AS (varasemalt AS Eesti Telekom) 03.09.2015 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25042364.

Kalevi tn 17 // Linda tn 13 olemasoleva hooneni on välja ehitatud Ø50 mm sidekanalisatsiooni sisend Linda tänava ääres kulgevast sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr 9503. Hoones asub sidejaotla tähisega MAS319.

Kavandatud on Ø100 mm torudest sidekanalisatsioon, sidekaevust nr 9503. Liitumispunkt on kavandatud krundi Linda tänava poolsele piirile.

Tehnovõrkude koondplaanile on kantud kõik olemasolevad ja planeeritud Telia Eesti AS-le kuuluvad liinirajatised ja sidekaevud, samuti servituudivajadusega ala sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks. Servituudivajadus on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Tehnilise projekti (tööprojekti) staadiumis, kui on täpsustunud hoonete suurus, tuleb tellijal taotleda Telia Eesti AS-lt konkreetsed tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusprojekti tehnilistes tingimustes määratakse sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitada plasttorudest Ø100 mm. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaeve.

Olemasolevad ja projekteeritavad sidekaevud ei tohiks jääda planeeritava sõidutee alale. Ehitusprojekti tuleb ette näha kõik meetmed olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivuse ehitustööde käigus.

Telia Eesti AS-le kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul.

Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS järelevalvega.

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

### **3.6.5 Küte**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 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.

Käesoleval ajal kinnistu vahetus läheduses kaugküte puudub. Olukorraks, kus perspektiivselt osutub otstarbekaks kaugküte torustiku rajamine lähipiirkonda, on planeeringualale kavandatud võimalik perspektiivse liitumispunkti asukoht perspektiivse kütetorustikuga liitumiseks.

Hoonete arvutuslik soojavajadus on ca 120 kW.

Kui projekteerimisetapiks ei ole piirkonda toodud kaugküte torustikku, siis tuleb ehitusprojekti lahendada hoonestuse soojavarustus lokaalsete energiatõhusate ja keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu gaasi-, elektri-, maa-, päikesepaneelide-, õhksoojuspump- ja teiste kütteviiside küte, nii iseseisvalt kui kombineeritult.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoone projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata energiatarbimisele. Soovitav on juba enne 2020. aastat lähtuda kehtima hakkavast nõudest rajada EL-is ainult liginullenergiahooneid.

### 3.6.6 Gaas

Planeeritud ala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrgud 14.09.2015 tehnilistele tingimustele nr PJ-887/15.

Linda tn 13 // Kalevi tn 17 olemasolev hoone on liitunud maagaasivõrguga olemasolevast jaotustorustikust Kalevi tänaval. Liitumispunkt jääb olemasolev.

Hoone kütteks, ventilatsiooniks ja sooja vee saamiseks on ühe võimalusena planeeritud gaasikütteil töötav ühine boilersõlm rajatavasse tehnilisse ruumi olemasolevas hoones. Boilersõlme rajamine on otstarbekas juhul, kui soojustorustiku võimsus jääb alla 2 kW jm kohta. Täpsem soojusvajadus lahendatakse tööprojekti käigus, kui on selgunud hoone konstruktsioon ja neis asuvate ruumide otstarve.

Enne gaasikatlamaja projekteerimist taotleda AS-It Utilitas Tallinn tehnilised tingimused, et välja selgitada kas kaugküttega liitumine on tehniliselt võimalik.

Juhul, kui gaasikatlamaja rajamiseks nõusolekut ei saada, on võimalik gaasi kasutamine gaasipliitide tarbeks.

### 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Liikluskorralduse lahenduse aluseks on vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud “Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014”, Põhja-Tallinna linnaosa menetletav üldplaneering, Tallinna Rattastrateegia 2018–2027, ning koostöö Tallinna Transpordiametiga.

Planeeringuala asub Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas Kalamaja asumis miljöövärtuslikus piirkonnas Kalevi tn ja Linda tn ristmikul, tegemist on nurgakrundiga. Kalevi ja Linda tänavad on väikese liiklustihedusega kahesuunalised tänavad, mille mõlemal pool paiknevad kõnniteed.

Ühistransport planeeringuala lähikonnas tagab ühenduse Tallinna erinevate linnaosadega ning ka väljapoole Tallinnat. Planeeringualast ca 500 m kaugusele kagusse jääb Balti Jaam, kus on mitmeid ühiskondliku transpordi kasutamise võimalusi, seda nii rongide, busside kui trammide näol.

Planeeringus ei ole piirkonna olemasolevat liikluskorralduse põhimõtet muudetud. Autodega juurdepääs kinnistule on ette nähtud Kalevi tänavalt olemasoleva värava asukohast. Planeeringus on ette nähtud kõnnitee osa laiendamine planeeringualaga piirnevas Kalevi tänava lõigus. Selleks eraldatakse planeeringus ca 2 m laiune osa Kalevi tn 17 // Linda tn 13 krundist tänavamaa sihtotstarbega krundiks, mis on ette nähtud avalikku kasutusse ning antakse pärast kõnnitee väljaehitamist tasuta linnale. Planeeringualasse jääv olemasolev Kalevi tänava äärne kõnnitee osa vajaduse korral rekonstrueeritakse.

Planeeritud kõnnitee katteks on sarnaselt olemasolevaga asfaltkate. Kõnnitee pind projekteerida kaldega hoone konstruktsioonidest eemale ning kõnnitee kattesse kavandada betoonist sademevee äravoolurennid. Sissesõidu ja värava kohad kavandada madaldatud äärekiviga.

Miljööväärtusliku hoonestusala teede ja platside katenditena krundil on soovitatav kasutada looduslikke materjale: betoonkivi, paeplaate, munakivisillutist jms.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Parkimisala on kavandatud võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga säilitada maksimaalselt kompaktsed haljastust.

Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimismatemaatika, kui planeeritav ala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal või tegemist on parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Planeeritav ala asub Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, Tallinna Vanalinna vaadeldavuse tsoonis ning miljööväärtuslikul hoonestusalal, kinnistul asub olemasolev väärtuslik rekonstrueeritav hoone.

Krundil tuleb tagada 1 parkimiskoht korteri kohta.

Linda tn 13 // Kalevi tn 17 hoonetesse (rekonstrueeritav ning rajatav) on kokku kavandatud kuni 11 korterit. Krundile on kavandatud 11 parkimiskohta. Planeeringus esitatud parkimislahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojektiga.

Parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt arengukava vahevööndi normatiivile:

Hoone	Otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv
Rekonstrueeritav	väikesed korterelamud (kuni 6 korterit)	6 x 1,6	9,6	6
Planeeritud	väikesed korterelamud (kuni 6 korterit)	5 x 1,6	8,0	5
Planeeritud maa-alal kokku:			17,6 ≈ <b>18</b>	<b>11</b>

Jalgrataste parkimiskohad tuleb lahendada ehitusprojekti etapis vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tallinna Rattastrateegiale 2018–2027. Ratastele tuleb valida rattahoidjad, mille külge saab ratta lukustada läbi raami (muud lahendused ei taga piisavat vargusevastast kaitset ja võivad ratast rikkuda või lõhkuda). Lisaks õuealale ette nähtud jalgrataste parkimise võimalusele tuleb sisetingimustes näha ette ühisruum lastekärude ja jalgrataste hoidmiseks.

### 3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku ruumi planeerimisel on lähtutud Tallinna üldplaneeringust, Põhja-Tallinna linnaosa menetletavast üldplaneeringust ning sellest, et väljakujunenud miljööväärtusliku elamupiirkonna olukorda parandada.

Kalamaja miljööväärtuslikule piirkonnale on iseloomulik ühtsel tänaväärsel ehitusjoonel paiknev kahe täiskorruse ning katusekorrusega hoonestus. Sellest tulenevalt on planeeringu eesmärgiks Kalevi tänava arendamine korrastatud linnaruumina mõjuvaks ühtlase hoonestusega tänavaks tänase hoonetevahelise lünga asemel.

Lisaks antakse panus Kalevi tänava jalakäijatele sõbralikumaks muutmiseks Kalevi tn 17 // Linda tn 13 krundist transpordimaa krundi moodustamise, kõnnitee väljaehitamise ning linnale üleandmisega.

Avaliku ruumi / tänavaruumi rohelise ja avarana mõjumiseks ei ole Linda tänava poolsele krundi piirile planeeritud piirdeaeda, vaid piire on kavandatud hoonega ühele joonele. Lahendus võimaldab Linda tänava ja hoonestuse vahele kavandatud haljasala nautida rohelise avatud tänavaruumi osana.

### 3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused ning servituudi seadmise vajadus

Planeeringuala asub Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt Kalamaja miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Planeeringuala asub Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määrusega nr 155 vastuvõetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse” kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

#### Servituudivajadustega alad tehnoorkudele

##### Krunt pos nr 1

- Servituudivajadusega ala olemasoleva **elektri liitumiskilbi** hooldamiseks liinirajatise 2 m kaitsevööndiga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva **elektri keskpingeakaablite** hooldamiseks 1 m kaitsevööndiga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva **sidekaabli** hooldamiseks 1 m kaitsevööndiga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

##### Krunt pos nr 2

- Moodustatavale transpordimaa krundile rajatav kõnnitee määratakse avalikuks kasutamiseks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva **elektri keskpingeakaablite** hooldamiseks 1 m kaitsevööndiga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva **sidekaabli** hooldamiseks 1 m kaitsevööndiga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala olemasoleva **gaasitoru** hooldamiseks 1 m kaitsevööndiga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud **veektoru** paigaldamiseks ja hooldamiseks 2 m kaitsevööndi ulatuses (koridori laiusega 4 m). Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

- Servituudivajadusega ala planeeritud **kanalisatsioonitoru** paigaldamiseks ja hooldamiseks 2 m kaitsevööndi ulatuses (koridori laius 4 m). Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud **sidekanalisatsiooni** paigaldamiseks ja hooldamiseks 1 m kaitsevööndi ulatuses (koridori laius 2 m). Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

### **Kalevi tänav (Graniidi tänav T1) – transpordimaa kinnistu**

- Servituudivajadusega ala planeeritud **veektoru** paigaldamiseks ja hooldamiseks 2 m kaitsevööndi ulatuses (koridori laius 4 m). Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud **kanalisatsioonitoru** paigaldamiseks ja hooldamiseks 2 m kaitsevööndi ulatuses (koridori laius 4 m). Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

**Tehnovõrkude servituudivajadustega alade koridoride laiused täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.**

### **3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele**

Detailplaneeringus kavandatu vastab planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.

- hea juurdepääsuga ja olemasoleva infrastruktuuriga kinnistu aktiivne ja otstarbekas kasutussevõtmine miljöövärtusliku piirkonna üldist välisilmet säilitades tihendab linnastruktuuri kvaliteetselt;
- kinnistul asuva värtusliku nurgahoone rekonstrueerimine, sobivas mahus uue kortermaja rajamine Kalevi tänava ehitusjoonele kahe olemasoleva hoone vahelisse tühimikku ning jalakäijatele täiendava ruumi eraldamine loob Kalevi tänava sellele küljele piirkonnale iseloomuliku tänavaseina ning paremad võimalused jalakäijate liikumiseks, korrastab Kalevi tänava äärselinnaruumilise olukorra;
- olemasoleva infrastruktuuri kasutamine on kooskõlas säästva arengu põhimõtetega.

### **3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

Lähipiirkonna väljakujunenud miljöövärtuslikule linnakeskkonnale mõjub positiivselt:

- tänaväärse olemasolevate hoonete vahelise tühimiku täitmine sobivas mahus ja piirkonda sobiva arhitektuuriga hoonega;
- uute korterite rajamisega suurendatakse linna kompaktsust, soodustades olemasoleva infrastruktuuri efektiivsemat kasutamist;
- Kalevi tänavale korrastatud tänavaseina ja linnaruumi loomine;
- laia kõnnitee planeerimine Kalevi tänava äärde kuni ehitusjooneni planeeringuala ulatuses, edaspidi on võimalik Graniidi tn 15 kinnistu aia lõigu samuti ehitusjoonele

tõstmisel avada lai kõnnitee kogu Kalevi tänava lõigus Graniidi ja Linda tänavate vahel.

### 3.12 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

- Kavandatud hoonestuse sobivuse miljööväärtuslikku piirkonda tagavad seatud ehitusõigus ning arhitektuurinõuded. Viimistlusmaterjalidena kasutatakse piirkonda sobivaid materjale ning arhitektuurne lahendus tervikuna peab olema piirkonda väärtustav.
- Kavandatud korterelamu suurus arvestab ümbruskonna olemasolevate hoonetega ning on loomulikuks täienduseks linnastruktuurile.
- Kõnnitee laiendamiseks Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistust transpordimaa krundi eraldamine on avalikes huvides.
- Avaliku ruumi / tänavaruumi rohelise ja avarana mõjumiseks ei ole Linda tänava poolsele krundi piirile planeeritud piirdeaeda, vaid piire on kavandatud hoonega ühele joonele. Lahendus võimaldab Linda tänava ja hoonestuse vahele kavandatud haljasala nautida rohelise avatud tänavaruumi osana.

## 4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" ning 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”.

Ehitusprojektis tuleb hinnata ehitustööde võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning esitada meetmed olemasolevate hoonete püsivuse tagamiseks ehitustööde ajal.

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### 4.1 Arhitektuurinõuded

Krundile pos nr 1 on lubatud 2 hoonet – olemasolev rekonstrueeritav äripinnaga korterelamu ning planeeritav korterelamu.

Mõlema hoone suurimaks lubatud maapealseks korruselisuseks on 3 korrust sh katusekorrus. Tuleb arvestada Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus esitatud katusekorruse definitsiooniga – katusekorrus ehk pööningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui

kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinaosade (sh aknad) kogupikkus on  $\geq 30$  % alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seiniosa. Miljööaladel on katusekorrus tähistatud tingmärgiga „kk“.

Abihoone rajamist planeeringus ette ei nähta. Kui kinnistu omanikel tekib soov rajada näiteks varikatus prügikonteinerite või jalgrattaparkla kohale, siis tuleb selle rajamisel lähtuda ehitusseadustikust ja Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringust ning arhitektuurne lahendus peab harmoneeruma krundi muu hoonestusega.

### ***Olemasolev hoone:***

Olemasoleva äripindadega korterelamu rekonstrueerimine 100% korterelamuks on lubatud tingimusel, et hoone fassaadilahendust ei kohendata rekonstrueerimise käigus korterelamule sobilikumaks ning säilitatakse olemasolev nurgalahendus. Olemasoleva korterelamu suurim lubatud korruselisus on 3 sh katusekorrus ning üks maa-alune korrus, suurim lubatud korterite arv on 6. Täpsemad arhitektuurinõuded on esitatud 17.12.2014 väljastatud projekteerimis-tingimustes nr PT 213430.

### ***Planeeritud hoone:***

Planeeritud hoone suurim lubatud korruselisus on 3 sh katusekorrus ning üks maa-alune korrus, planeeritud korterite arv on kuni 5.

Katus – viilkatus sarnaselt ümbritsevate hoonetega, katusekalde nurk vahemikus 5...40°. Katuse räästas ei tohi ulatuda kõrgemale kui Graniidi tn 15 hoone kõrgeim räästas.

Hoone suurim kõrgus võib olla kuni 12,3 m planeeritud ala keskmisest maapinnast (absoluutkõrgus 23.7 m arvestatuna merepinnast). Planeeritava hoone projekteerimisel lähtuda naaberhoonete sokli ning katuse räästa- ja harjajoonte kõrgustest.

Uue kortemaja projekteerimise asumisel tuleb üle mõõta Graniidi tn 15 hoone harjakõrgus ja kõrgeima räästa kõrgus, et kontrollida, kas need vastavad arhiivijooniste alusel koostatud tänavalaotise joonisele kantud mõõtudele. Jälgida, et projekteeritava hoone kõrgus ei ületaks planeeringus lubatud maksimaalset absoluutkõrgust (hoonete maksimaalsed absoluutkõrgused esitatud joonisel L-3 – Tänavalaotis) ja ülemõõdetud Graniidi tn 15 hoone reaalse katuseharja kõrgust.

Planeeritud hoone räästa kõrgust ei tohi projekteerida kõrgemaks kui on Graniidi tn 15 olemasolev kõrgeim räästas.

Ehitusjoon on määratud olemasolevate naaberhoonetega ühele joonele. Hoonestusviis on lahtine. Peasissepääs peab avanema tänavale, kuid treppe ei tohi kavandada tänavamaale.

Projekteeritav hoonestus peab oma arhitektuurikeelelt sobima olemasolevasse kvartalisse ja moodustama naaberhoonestusega sobiva ansambli.

Hoone fassaadi kujundamisel tuleb kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale nagu värvitud krohv, betoon, puit, kivi, klaas ja/või nende kombinatsioonid. Hoone värvimiseks kasutada traditsioonilisi värvitüüpe ja värvitoone. Puitpindadel kasutada õlipõhiseid katvaid värve, krohvipindadel lubi- või silikaatvärve. Välisviimistluses on keelatud kasutada miljööalale

ebatüüpilisi ja imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisviimistlust, sünteetilisi krohve, polüsteroolil õhekrohvi, plastaknaid, metalluksi, katusekivi imitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki (trapetsprofiil vms), rullkatet, kärjekujulist ruberoidkatet, klombitud paekiviplaate, tsementkiudplaate vms. Välistrepp tuleb kavandada täisbetoonist, pae- või graniitastmetega.

Avatäited on lubatud puidust, hoonega sobiva suuruse, kujunduse, jaotuse, profiilide ja avanemissuundadega. Puitvoodriga hoone aknad tuleb paigutada fassaadipinnaga tasa, et hoonele ei moodustuks arhitektuurselt sobimatuid välimisi aknapõski.

Hoone fassaadile (sh hoovipoolsele peafassaadile) ja katusele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, gaasiseadmete turbotorusid jms. Seadmeid võib paigaldada tänavalt mittevaaeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul, ühendustorud viia hoonesse läbi sokli. Välisseinte ventilatsiooniavad kavandada sümmeetrilise paigutusega – avade väliskatted tasapinnalised, väikesemõõtmelised, neljakandilised ventilatsioonirestid, seinapinnaga sama tooni värvitud.

Hoonesse tuleb ette näha ühisruum lastekärude ja jalgrataste hoidmiseks.

Hoone projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

#### ***Piirded:***

Olemasolev piire olemasoleval krundipiiril Kalevi tänava ääres likvideeritakse. Uus piire Kalevi tänava ääres on lubatud ja ette nähtud ehitusjoonele (st uuele planeeritud krundipiirile). Linda tänavale avanevas osas on piirdeaed samuti lubatud üksnes hoonega ühele joonele. Rekonstrueeritava hoone sissepääsu kõrvale Linda tn äärde kavandatav nõ eesaed on ette nähtud ilma piireteta, et avardada tänavaruumi.

Piirdeaia ja väravate lahendus peab olema ajaloolisse asumisse sobiv. Vastavalt Põhja-Tallinna üldplaneeringule on lubatud 1,2–1,8 m kõrgune plankpiire, puitlipp-piire. **Tänavapoolset piirdeaeda mitte kavandada kõrgemaks naaberkinnistute õiguslikul alusel püstitatud piiretest.** Piirdeaia värvitoon kavandada hoonestuse ja piirkonnaga kokkusobiv. Kinnistutevahelised piirded üldjuhul kavandada kuni 1,5 m kõrgused lihtsad puitlipp-piirded, kuid **mitte kõrgemad tänavääärse piirde kõrgusest.**

Hoone projekt ja piirdeaia projekt tuleb kooskõlastada kohalikus omavalitsuses.

## **4.2 Müraleevendusmeetmed**

Elamu projekteerimisel ja ehitamisel juhendada Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 4.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Müra olukorda hinnatakse atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi.

Kuna kavandatud korterelamu ja rekonstrueeritav hoone asuvad sisekvartalis, vähese liiklussagedusega Kalevi ja Linda tänavate ääres, siis pidevat suurt liiklusrumära talumist ei ole ette näha. Samas, kuna mõlemad hooned asuvad vahetult tänavä ääres, siis tuleb normtasemetega tagamiseks kasutada helipidavaid avatäiteid või muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi.

### **4.3 Insolatsioonitingimused**

Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ning tagada planeeritud hoonete ja kõrvalasuvate elamute kõigi korterite loomulik valgustus ja insolatsiooni kestus vastavalt standarditele.

Detailplaneeringu lahendusele ning selle mõjule naaberhoonele on teostatud OÜ FASSAADIPROJEKT poolt insolatsioonianalüüs. Sellest järeldub, et Graniidi tn 15 elamu korterite insolatsiooni kestus väheneb vähesel määral, kuid jääb kõigis korterites piisavaks. Detailplaneeringu realiseerimise järgselt säilib insolatsiooni kestvus vähemalt 2,5 tundi ning vähemalt 50% ulatuses esialgselt (vt lisa 12 – "Naabermajade insolatsioonianalüüs").

### **4.4 Radoonileevendusmeetmed**

Radoonitõrjekeskus on läbi viinud „Linda 13 / Kalevi 17, Tallinnas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ (vt lisa 6 – Radooniohtlikkuse hinnang). Planeeringuala paikneb normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb RN sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m<sup>3</sup>).

Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ ning siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatule.

Soovitused edasiseks projekteerimiseks ja ehitustegevuseks, et tagada normidele vastav radoonitase hoonetes:

- tagada hea ehituskvaliteet
- maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine;
- maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus;
- kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida;
- tagada hoonetes nõuetekohane ventilatsioon.

### **4.5 Keskkonnakaitsealased nõuded**

Kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole.

Detailplaneeringus ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekke ja

müratasemete suurenemine. Lähtudes detailplaneeringu maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta korterelamu rajamine ning kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeritud kasutusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsioon võib kaasneda tegevusega hoonestuse ehitamise ajal.

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt koorida ja ladustada lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Põhja-Tallinna Valitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

#### **4.5.1 Nõuded haljastusele**

Olemasoleva ja säilitatava puu – hariliku hobukastani – juurestikku, tüve ja võra tuleb ehitustööde ajal kaitsta vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nõuetele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“. Ehitustöödel osalevad masinad peavad tegutsema väljaspool juurestiku kaitseala või töötama ajutiselt paigaldatud kaitsekihil, mis kaitseb pinnase struktuuri. Juurestiku kaitsealal ei tohi kasutada raskeid masinaid, paigaldada soojakuid, ladustada ehitusmaterjale ja -jätmeid. Paljastatud juured katta sobiva materjaliga (nt kotiriie), et vältida kuivamist ja kaitsta puid temperatuurikõikumiste eest. Puud kasta pidevalt kaevetööde ajal (ca 100 l vett puu kohta päevas) v.a suurte vihmade ajal. Juurestiku kaitsealal ei tohi pinnast koorida. Kui juurestiku kaitsealal tuleb maapinda tõsta, siis teha seda maksimaalselt 20 cm paksuse sõmera materjaliga, mis ei takista juurtel pinnasest õhu ja vee kättesaamist.

Planeeringualale on kavandatud uushaljastuse rajamine. Istikud ja istutustööd peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.

Planeeringus nähakse ette majaelanike poolt ühiselt kasutatav välisruum sh väikelaste mänguväljak krundi lääneosas.

Tagada kinnistul 30% haljastuse osakaal, sh 20% kõrghaljastuse osakaal.

Haljastusprojekt koostada koos ehitusprojektiga. Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise osa, milles on kirjeldatud meetmed puude tüvede ja võrade kaitseks, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

#### 4.5.2 Nõuded jäätmekäitlusele

Jäätmemajandusega seotud küsimused lahendatakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu määrus 08.09.2011 nr 28). Vastavalt nimetatud määruse § 4 lg 2 tuleb jäätmed koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb liigiti koguda vähemalt järgmised jäätmeliigid: paber ja kartong; pakendid; ohtlikud jäätmed; biolagunevad aia- ja haljastusjäätmed; biolagundatavad köögi- ja sööklajajäätmed; probleemtoodete jäätmed; põlevjäätmed; suurjäätmed; metallid.

Sorteeritud jäätmete kogumiskoht on planeeritud kõvale alusele kinnistule juurdepääsu kõrvale kergesti ligipääsetavasse kohta.

Ehitusprojekti staadiumis käsitleda ehitusjäätmete käitlemist, esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmetest ning anda jäätmete käitlemise lahendus.

**Ehitusprojekt tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.**

#### 4.6 Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoone kuulub I (elamud) kasutusviisi alla. Kavandatud hoone projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Kujad naaberhoonetega on üle 8 m.

Planeeritav korterelamu peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Välitulekustutusvesi 15 l/s on tagatud Kalevi tn 18 kinnistu kohal ühisveetorustikul paiknevast hüdrandist.

Sisetulekustutusvee vooluhulk oleks ca 2,0 l/s (täpsustub ehitusprojekti koostamisel). Kui on koostatud hoone ehitusprojekt tehakse tehnovõrkude ehitusprojekti koostamisel ka vajalikud täpsemad tuletõrjevee arvutused ning antakse täpsed lahendused vajaliku tulekustutusvee saamiseks.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonestuse projekteerimisel konsulteerida Põhja-Eesti Päästkeskusega.

#### 4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks tuleb kavandada Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel:

- planeeringuala kinnistu valgustada ning tagada hea nähtavus;
- krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid;

- hoonele näha ette valvesignalisatsioon;
- hoonele näha ette vastupidavad ukсед, lukud ja aknad.

#### **4.8 Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks**

Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused. Ehitusprojekt kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis, kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldajate arvamused on samuti vajalikud võrguga ühenduste ja arvestisõlmede (uute paigaldamine, olemasolevate likvideerimine või asendamine) ning kehtivate teenustelepingute andmete muutmisel.

Isikliku kasutusõiguse lepingud sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele.

Tööjoonised kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

##### **4.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Järgnevate projekteerimisstaadiumite jaoks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.

##### **4.8.2 Elektrivarustus**

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb valdajal/õigustatud isikul esitada liitumistaotlus täpsustatud koormuste ja asendiplaaniga, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Elektrivarustuse ja krundisise välisvalgustuse tööprojekti koostamiseks tellida võrguvaldajalt tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.

##### **4.8.3 Sidevarustus**

Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga. Tööjooniste koostamiseks tellida Telia Eesti AS-lt täiendavad tehnilised tingimused. Telia Eesti AS-i poolt väljastatavates tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Tööde teostamiseks on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tööprojekt kooskõlastada Telia Eesti AS-iga.

Maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis – kaablikanaliseerimine, jaotusseadmed. Näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia Eesti AS-i liinirajatiste kaitseks tagamaks nende

säilivus ehitustööde käigus. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

#### **4.8.4 Küte**

Kalevi tn 17 // Linda tn 13 hoonestuse soojavarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS-lt Utilitas Tallinn konkreetseid tehnilised tingimused, misjärel otsustatakse, kas kaugküttega liitumine on sellel ajajärgul tehniliselt võimalik.

Tööjoonised kooskõlastada AS-ga Utilitas Tallinn.

#### **4.8.5 Gaas**

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Liitumispunkt gaasijaotusvõrguga on kinnistu piir.

Ehitusprojektid kooskõlastada AS-ga Gaasivõrgud.

## **5 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA LÄHTESEISUKOHTADELE**

### **5.1 Vastavus üld- ja teemaplaneeringutele**

#### Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ning planeering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Tallinna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala miljöövärtuslikul elamualal st terviklikult säilinud miljööga (eeslinna) piirkonnas, kus uute hoonete ehitus peab järgima hoonestusstruktuuri. Planeeringus on kinnistule lisaks olemasolevale ja rekonstrueeritavale hoonele kavandatud 3-korruselise (sh katusekorrus) ja maa-aluse korrusega kuni 5 korteriga korterelamu, mis järgib piirkonna hoonestusstruktuuri ning on seega vastavuses Tallinna üldplaneeringuga.

#### Vastavus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tingimustega ning planeering ei sisalda linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Vastavalt Põhja-Tallinna linnaosa menetluses üldplaneeringule asub planeeringuala Kalamaja miljöövärtuslikus piirkonnas. Linnaosa üldplaneeringu Kalamaja hoonestustingimused näevad planeeringualale ette maksimaalseks lubatud korruselisuseks (maapealsed korrused) 2+1 st 2 täiskorrust ja 1 katusekorrus (kokku 3 maapealset korrust), maksimaalseks hoonestatuse protsendiks 30, mis nurgakrundi puhul võib olla 5% suurem, suurima ehitisealuse pinna, mis on 250 / 300\* (\*erandina nurgakrundi hoonealune pind). Detailplaneeringus on arvestatud eelnimetatud tingimustega. Lisaks on detailplaneeringus lähtutud linnaosa üldplaneeringu miljöövärtuslike hoonestusalade üldistest kaitse- ja kasutustingimustest.

## **5.2 Vastavus arengukavadele**

Parkimiskohtade arvutus on teostatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.10.2006 otsusele nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014”. Arengukava kohaselt peab parkimiskohtade arv planeeritud krundil olema 18, planeeringus on ette nähtud 11. Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimismormatiivi, kui planeeritav ala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljöövärtuslikul hoonestusalal või tegemist on parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Planeeritav ala asub Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, Tallinna Vanalinna vaadeldavuse tsoonis ning miljöövärtuslikul hoonestusalal, krundil asub olemasolev rekonstrueeritav hoone.

Detailplaneering on arengukavaga kooskõlas / vt punkt 3.7.

Jalgrataste parkimiskohad on ette nähtud vastavalt Tallinna Rattastrateegiale 2018–2027 / vt punkt 3.7.

## **5.3 Vastavus määrustele**

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

Tuleohutuse osa on lahendatud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ / vt punkt 4.6.

Müra olukorda hinnatakse atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” järgi / vt punkt 4.2.

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" / vt punkt 4.

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” / vt punkt 4.

Detailplaneeringus on määratud nõue arvestada hoone projekteerimisel keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" / vt punkt 4.1.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16. 01.2007 määruse nr 4 "Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused" järgi / vt punktid 3.5.2., 4.5.2.

Detailplaneeringus on määratud nõue arvestada müraleevendusmeetmeid hoone projekteerimisel ja ehitamisel vastavalt sotsiaalministri 4.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“; müra olukorda hinnatakse atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi / vt punkt 4.2.

Jäätmemajandusega seotud küsimused lahendatakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ / vt punktid 3.5.2., 4.5.2.

Olemasolevaid puid tuleb ehitustööde ajal kaitsta vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ nõuetele / vt punkt 4.5.1.

Puude likvideerimisel toimub kompenseerimine vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ kehtestatud korrale / vt punkt 3.5.1.

Istikud ja istutustööd peavad vastama Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele / vt punkt 4.5.1.

#### **5.4 Vastavus standarditele**

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ / vt punkt 4.

Planeeringus kavandatud siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ / vt punkt 4.4.

Planeeringus on ette nähtud kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ / vt punkt 3.5.1., 4.5.1.

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ / vt punkt 3.7.

Tuleohutuse osa on detailplaneeringus lahendatud vastavalt Eesti standarditele EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ / vt punkt 4.6.

Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb naaberelamutes tagada vajalik insolatsiooni kestus vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja büroorumides.“ / vt punkt 3.12, 4.3.

Detailplaneeringus on ehitusprojekti koostamiseks määratud nõue lähtuda hoone projekteerimisel Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine” / vt punkt 4.4.

Planeeringus on nõue elamu projekteerimisel ja ehitamisel juhendada Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ / vt punkt 4.2.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel / vt punkt 4.7.

## **5.5 Vastavus tuleohutusnõuetele**

Tuleohutuse osa on lahendatud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning vastavalt Eesti standarditele EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ / vt punkt 4.5.

## **5.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele**

Tallinna Linnavalitsuse 06.05.2015 korralduses nr 697-k „Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Põhja-Tallinnas“ toodud lähteseisukohad (vt lisa 1 – Menetlusdokumendid):

1. Algatada Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistu detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistu sihtotstarve 0-20% äri- ja 80-100% elamumaaks ning määrata krundile ehitusõigus ühe uue kuni 3-korruselise (sh katusekorrus) korterelamu ehitamiseks ning olemasoleva äripindadega korterelamu rekonstrueerimiseks. Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 0,20 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas.

*Detailplaneering on koostatud vastavalt eelnimetatule.*

2. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”.

*Detailplaneering on koostatud vastavalt määruse nr 52 tingimustele.*

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisanõudeid:

- 3.1 krundi 100% elamumaa sihtotstarve ja äripindadega korterelamu rekonstrueerimine korterelamuks on lubatud tingimusel, et hoone fassaadilahendust rekonstrueerimisel korterelamule sobilikumaks ei kohandata (säilitatakse olemasolev nurgalahendus);

*Tingimus on täidetud / vt punkt 4.1.*

- 3.2 planeeritava hoone kavandamisel lähtuda naaberhoonete sokli ning katuse räasta- ja harjajoonte kõrgustest;

*Tingimus on täidetud / vt punkt 4.1.*

3.3 laiendada Kalevi tänava poolset kõnniteed hoonete tänavafassaadi jooneni ja määrata tänava laiendatud osa avalikku kasutusse;

*Tingimus on täidetud / vt punktid 3., 3.3 ja 3.7.*

3.4 koostada radooniuring pinnase tegeliku radoonitaseme selgitamiseks, kuna Osaiingu Eesti Geoloogiakeskus radoonikaardi kohaselt võib planeeringuala pinnases esineda kõrgeid radoonisisaldusi. Vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine korterelamu ehitusprojektide koostamisel;

*Tingimus on täidetud / vt punkt 4.4.*

3.5 sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes);

*Tingimus on täidetud / vt punkt 3.6.1.3.*

3.6. teha koostööd Tallinna linna ehitismääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega, Põhja-Tallinna Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti; Tallinna Linnavaarameti ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

*Tehtud koostöö on kajastatud kooskõlastuste koondtabelis.*

## **5.7 Muudatused võrreldes eskiislahendusega**

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse arutelul 02.06.2015 osalesid Põhja-Tallinna Valitsuse esindajad, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti esindaja, detailplaneeringu eskiislahenduse koostaja, Kalevi tn 17 // Linda tn 13 kinnistu ja naaberkinnistute omanikud. Avalikul arutelul käsitleti eskiisi väljapaneku ajal Põhja-Tallinna Valitsusele esitatud pöördumist, Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esitatud arvamust ja arutelul tekkinud küsimusi, mis puudutasid krundi piiril olemasoleva puu säilimist, Muinsuskaitseametiga kooskõlastamist, hoone paiknemist, hoonete ehitisealuse pinna suurust, insolatsiooni võimalikku vähenemist, parkimislahendust, lumekoristuse ja kanalisatsiooni probleeme, naaberhoonete stabiilsuse teemat, piirdeaia rajamist ja vormistuslikke teemasid. Avalikul arutelul vastati küsimustele ja ettepanekutele ning vastused kinnitati protokollis. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti detailplaneeringute teenistuse juht selgitas 01.07.2015 kirjas üle avalikul arutelul antud suulised vastused.

Detailplaneeringu koostamisel on detailplaneeringu lahendusse puutuvate ettepanekutega arvestatud. Koostatud ion nsolatsioonianalüüs, läbi viidud dendroloogiline inventeerimine, radooniuring. Planeeringus on ette nähtud kundi piiril olemasoleva puu säilitamine.

Võrreldes eskiislahendusega on planeeringus ette nähtud eraldada kinnistust transpordimaa krunt Kalevi tn kõnnitee laiendamiseks. Krunt on ette nähtud pärast täiendava kõnniteeosa väljaehitamist arendaja poolt anda tasuta linna omandusse.

Võrreldes eskiislahendusega on vähendatud suurimat lubatud ehitisealust pinda krundil. On vähendatud hoonestusala piiri. On ära jäetud abihoone.

Piirdeaed on Kalevi ja Linda tänavate ääres ette nähtud ehitusjoonele, suurendades seeläbi tänavaruumi tajutavat avarust.

Koostöös Tallinna Transpordiametiga on välja töötatud uus parkimislahendus. On ette nähtud parkimiskohad jalgratastele.

Koostanud:

Ivo Rebane

Reet Salu