

KOTZEBUE TN JA VANA-KALAMAJA TN VAHELISE KVARTALI DETAILPLANEERING

Projekt 05400
DP027740

SELETUSKIRI JA JOONISED

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Rg-kood: 75023823
Vabaduse väljak 7
15198 Tallinn

Huvitatud isik: OSAÜHING
INRESTAURAATOR
Reg. kood 10366133
Rüütli tn 16
10130 Tallinn
Tel. 6274883

Projekteerija: aktsiaselts NORD PROJEKT
rg-kood : 10056556
MTR reg-nr EP10056556-001
Kalasadama 4
10415 Tallinn
Tel +372 6403 950
info@nordprojekt.ee

Juhataja A. Saar

1.	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT	5
2.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	5
3.	PLANEERINGUS KAVANDATU	5
3.1.	Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2.	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	5
3.3.	Ehitusõigus, Hoonete kasutusotstarbed ja hoonete ning maaüksuste koormusnäitajad	6
3.4.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
3.5.	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
3.5.1.	Haljastus ja heakord	6
3.5.2.	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	7
3.5.3.	Jäätmekäitluse põhimõtted	8
3.6.	tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	9
3.6.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	13
3.6.2.	soojusvarustus	14
3.6.3.	Elektrivarustus	15
3.6.4.	Sidevarustus	15
3.7.	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	15
3.7.1.	Liikluskorraldus	15
3.7.2.	Parkimine	16
3.7.3.	Liikluskorraldus ja -märgid, markeering	16
3.8.	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	16
3.8.1.	Kuritegevuse ennetamise ja vähendamise abinõud	16
3.9.	KEHTIVAD JA PLANEERITUD Kitsendused	16
3.10.	Muud planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtted	17
3.10.1.	Lisanduvad keskkonnariskid	17
3.11.	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	17
3.12.	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	18
3.13.	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	18
3.14.	Muudatused võrreldes algatatud lahendusega	18
3.15.	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.	19
4.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	20
4.1.	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded, piirded	20
4.2.	Täiendavate uuringute vajadus	21
4.3.	Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus	21

4.4.	Liiklusmüra hinnangust tulenevad nõuded:	21
4.5.	Haljastus- ja keskkonnakaitsenõuded	22
4.6.	Tuleohutusnõuded	23
4.7.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	23
4.8.	Radoonitasemetest tulenevad nõuded	23
4.9.	Muud nõuded	24
4.10.	SOOVITUSED VÄLISRUUMI ALADE KUJUNDAMISEKS	24
5.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE	25
5.1.	Vastavus lähtedokumentidele	25
5.2.	Tallinna Linnavalitsuse 10.juuni 2015.a. korralduses nr. 931-k määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:	29
6.	SELETUSKIRJA LISAD	30
6.1.1.	Olemasoleva olukorra fotod	30
7.	JOONISED	32
7.1.	Asukohaskeem, joonis G011	32
7.2.	Põhijoonis, joonis G012	32
7.3.	Liiklusjoonis, joonis G013	32
7.4.	Tehnovõrkude koondplaan, joonis G014	32

1. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHT

Planeeritud maa-ala asub Põhja-Tallinnas Kotzebue tänava ja Vana-Kalamaja tänava vahelisel maa-alal välja kujunenud tänavavõrgustikuga ja hoonestusstruktuuriga Kalamaja asumis.

2. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- anda tootmishallidega-garaazidega hoonestatud alale tagasi elamisfunktsioon, selleks anda ehitusõigus uute ja kaasaegsete korterelamute ehitamiseks, võimaldamaks anda linnapildile parem väljanägemine, kui võimaldavad senised amortiseerunud hooned.
- planeeringuala elamisfunktsionaalseks alaks kujundamine, mis seob omavahel külgnevad kvartalid.
- muuta piirkonda atraktiivsemaks, tervislikumaks ja pakkuda kvaliteetset ja ohutut elukeskonda.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringu alale on kavandatud üks elamumaa Kotzebue 18d tootmis-ja ärimaa ja Kotzebue 18c ärimaa kinnistud liidetakse üheks elamumaa krundiks.

Andmed on toodud põhijoonise tabelis.

3.2. HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringus lähtutakse olemasolevast situatsioonist, ümbritsevast keskkonnast, kontaktala arengutest ja kehtivatest lähtedokumentidest. Planeeringu lahenduse aluseks on kavandatud ala detailplaneeringu eskiis.

Positsioonile 1 (edaspidi pos 1) on ette nähtud määrata ehitusõigus kuni 6 korterelamu ehitamiseks.

Elamutele on ette nähtud 4 maapealset ja 1 maa-alune korrus. Lisaks antud ehitusõigusele on krundile lubatud püstitada väljaspool hoonestusala kuni 20m² ehitisealuse pinnaga prügimaja.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud piirkonna linnaehituslike tingimustega. Planeeritud maa-ala naabruses paikneb Kalamaja miljööväärne piirkond, mis on määratud Tallinna linna üldplaneeringuga ja menetluses oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga on tehtud ala laiendamise ettepanek. Kalamaja piirkonnale on iseloomulikuks hoonetüübiks väiksemad korterelamud. Planeeritud hoonete paigutus on samane Kalamaja linnaruumi struktuuriga.

Mahtude leidmisel on arvestatud olemasolevat situatsiooni, lähtutud piirkonna ajaloolisest miljööst ning insolatsiooni tingimustest. Kavandatud on kuus ühe trepikojaga maja, kus on kokku 78 korterit. Planeeritud elamute hoonete maapealse osa alune pind a' kuni 300 m², (mille hulka on arvestatud ka rõdud) kokku 1800 m². Krundi täisehitus on 30%. Planeeritud mahud on sarnased ümbritsevate hoonete mahtudele ning sobivad piirkonda, samas toimub sujuv üleminek uushoonestuselt miljöõalale. Kõrguste suhtes on arvestatud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga, kus tuleb säilitada vaated vanalinnale. Planeeritud alal kavandatud hoonestuse maksimaalseks kõrguseks on 4 korrust, absoluutkõrguseks on 26m (maapinnast 12m).

Kahe elamu osas, mis asuvad põhja- ja edela küljes krundi piirile lähemal kui 4 m (1.9 ja 3.4m), on tehtud naabritega koostööd (vt. koostööde tabel Lisade osas p 2).

3.3. EHITUSÕIGUS , HOONETE KASUTUSOTSTARBED JA HOONETE NING MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD

Planeeritud pos 1 elamumaa krundile on kavandatud kuus kuni nelja maapealse korrusega korterelamut, hoonetel on üks maa-alune korrus.

Tabel 1. Kavandatud kruntide ehitusõigus

Pos nr	Hoonete ehitise-alune pind		Hoone-te arv krundil	Sihtotstarve ja osakaal %		Hoone kõrgus				Korteri arv
	maapealne	maa-alune		DP liikide kaupa	KÜ liikide kaupa	Kõrgus (m)		Korruselisus		
						maa-pinnast	abs	maape-alne	maa-alune	
1	1800	-3500	6*	EK	E	12	+26	4	-1	78
kokku	1800	-3500	6*							78

Märkus: *lisaks antud ehitusõigusele on krundile lubatud püstitada väljaspool hoonestusala kuni 20m² ehitisealuse pinnaga prügimaja.

3.4. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vertikaalplaneeringu lahenduses on arvestatud ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusmärke. Ette on nähtud sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritud alale.

Sademevett ei ole ette nähtud juhtida naaberkinnistutele ega ka tänavamaale. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi on ette nähtud immutada pinnasesse, kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi kokku restkaevudega.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendust täpsustatakse ehitusprojektiis.

3.5. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

3.5.1. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud haljastust on kasutatud ala ilmestamiseks ning selle esteetiliselt nauditavamaks muutmiseks.

Pos 1 on planeeritud vähemalt 30% krundi pinnast maapinnale rajatavat haljastust.

Planeeringualal on teostatud haljastuse inventuur ning selle alusel alal ühtegi kaitstavat taimeliiki ei ole, kuid planeeritud alal on üks II väärtusklassi puu, mis on ette nähtud säilitada. Planeeritud maa-alale on ette nähtud rajada kõrg- ja madalhaljastus.

Olemasolevast kõrghaljastusest on planeeringualal kavandatud säilitada vaid väärtuslikuks hinnatud puu pos nr 36. Selle puu säilitamiseks tuleb puud ning selle juurestikku ehitustööde käigus kaitsta. Täpsemad meetmed antakse edasise projekteerimise käigus.

Täiendava kõrghaljastusena on alale kavandatud kolm suurekasvulist puud (nt läänepärn). Planeeringuala idapiirile on kavandatud puude rida. Suuremate puude vahele on kavandatud kitsamavõralised keskmisekasvulised puud.

Planeeritud parkimiskorruse katuse alal saab kasutada peamiselt madalhaljastust, mida saab võimaluse korral kombineerida ka väiksemate puude või kõrgemate põõsastega.

Planeeringu alale on ette nähtud multifunktsionaalsed puhke- ja mängualad, mis lahendakse kombineeritd haljastusega, sillutisega ja väikevormidega. Alad pakuvad nii tegevust kui puhkamise võimalusi erinevas vanuses inimestele. Puhkealade kavandamisel tuleb integreerida haljastust.

Planeeritud välisruum on jagatud avalikeks, poolavalikeks ning privaatseteks tsoonideks.

Avaliku tsooniks on Kotzebue tänava ja Kalma haljaku läbikäiguteed. Kogu hoonete vahelise ala on kasutamiseks kergliiklejatele, autoliiklus on lubatud vaid erijuhtudel ning operatiivautodele.

Täpsemalt kirjeldus ja välisruumi planeerimise põhimõtted vt OÜ Ateljee Süd poolt koostatud Välisruumi kujundamise eskiis, mis asub Lisades p 3.2.

3.5.2. LIKVIDEERITAVATE ÜKSIKPUUDE ESIALGNE ASENDUSISTUTUSTE ARVUTUS

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

Tabel 2. Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus käsitletaval alal

jrk nr	pos nr	puu liik	väärtus klass	arv	D	k1	k2	k3	haljastuse ühikud	Märkused/ Likvideerimise põhjus
1	6	mägivaher	V	1	-	1,0	0	0,7	0	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5m
2	7	harilik jalakas	V	1	11	1,0	0	0,7	0	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5m
3	8	harilik jalakas	V	1	22	1,0	0	0,7	0	Jääb hoonestusalale lähemale kui 5m
					16					
					16					
4	27	harilik vaher	V	1	55	1,0	0	0,7	0	Jääb hoonestusalasse
5	28	harilik jalakas	IV	1	10	1,0	0,3	0,7	6,6	Jääb hoonestusalasse
6	29	harilik saar	IV	1	41	1,0	0,3	0,7	62,7	Jääb hoonestusalasse
					53					
7	30	harilik saar	V	1	60	1,0	0	0,7	0	Jääb hoonestusalasse
8	31	harilik jalakas	IV	1	20	1,0	0,3	0,7	34,7	Jääb hoonestusalasse
					17					
					15					
9	37	harilik saar	III	1	46	1,0	1,0	0,7	41,4	Jääb hoonestusalasse

jr nr	pos nr	puu liik	väärtus klass	arv	D	k1	k2	k3	haljastuse ühikud	Märkused/ Likvideerimise põhjus
10	38	harilik pirnipuu	III	1	31				0	Jääb hoonestusalasse/ viljapuid ei asendada
11	1	Harilik jalakas	V	1	48	1,0	0	0,7	0	Puu on murdumisohtliku tüvega
kokku planeeritud alal									145,4	

Tabel 3. Likvideeritavate puude inventuur väljaspoolt käsitletavat ala (Kotzebue 18a)

jr nr	pos nr	puu liik	väärtus klass	arv	D	k1	k2	k3	haljastuse ühikud	Märkused/ Likvideerimise põhjus
12	39	mägivaher	III	1	26	1	1,0	0,7	23,4	Planeeritavad trassid, st ehitustööde ajal puu ei pruugi ellu jääda
kokku väljaspoolt käsitletav ala									23,4	

Asendusistutuste kohustus määratakse haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

$Dx(k1+k2+k3)/3$, kus

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

Likvideeritakse 12 haljastuslikku objekti, neid tuleb asendada 169 haljastuse ühikuga.

Likvideeritavaid V väärtusklassi puid, põõsaid ning alale levinud ja võsana käsitletavaid peenikesi puid ei asendada. Arvutusega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ning täpsustub raieloa taotlemisel. Haljastuse lahendus täpsustub hoone ehitusprojekti mahus.

3.5.3. JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

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

Olmejäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud hoonetest väljas omal kinnistul. Jäätmehooldla asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

3.5.3.1. EHITUSAEGNE JÄÄTMEKÄITLUS.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitusjäätmed tuleb sortida liikidesse nende tekkekohal. Kõik eritüübilised konteinerid peavad olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud.

Ehitus-lammutusjäätmeid tohib üle anda käitlemiseks ainult isikule, kellel on nende jäätmete käitlemiseks jäätmeluba, ohtlike jäätmete litsents või ta on registreeritud jäätmeregistris.

Kui ehitusjäätmeid tekib üle 10m³, tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada jäätmekava.

3.6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

Tehnovõrkude trassivaliku põhjendused

Detailplaneeringu käigus on analüüsitud erinevaid võimalusi vee- ja kanalisatsiooni ning sidetrasside paigaldamise asukohti.

Planeeritavate trasside rajamine läbi Vana-Kalamaja 9 kinnistu (koolimaja) ei ole võimalik teostada kuna võimalikule trasside koridori alale on ette nähtud rajada võimlahoone.

Planeeritavaid trasse ei ole võimalik rajada läbi Vana-Kalamaja 9b kinnistu (Kalma haljak) kuna ehitustööde käigus saaksid kahjustatud kõrge haljastusväärtusega (II väärtusklass) puud.

Planeeritavaid trasse ei ole võimalik rajada läbi Vana-Kalamaja 9a kinnistu (Kalma saun) kuna ette jäävad ehitised.

Samuti planeeritavaid trasse ei ole võimalik rajada läbi Kotzebue tn 18e kinnistu kuna ette jäävad ehitised.

Ainus võimalik variant on rajada trassid Kotzebue tn 18a kinnistul asuvale tee alale.

Analüüsitud planeeritavate vee- ja kanalisatsiooni ning sidetrasside võimalikud asukohad läbi naaberkruntide on allpool lisatud tabeli kujul, kogu analüüsi materjalid ning lisa dokumendid ja skeemid on esitatud Lisades p 3.2.

Tabel 4. Vee-ja kanalisatsioonitrasside võimalike asukohtade võrdlus tabel

Variantlahendus	Milliseid kinnistuid tehnovõrkude trassid läbiksid	Väljastatud tehnilised tingimused	Keskkonna tingimused	Kitsendused	Märkused
<p>Variant A Trassid rajatakse kinnistute Kotzebue 18, 18a, 18b, 18c, 18d ja 18e ainsa juurdepääsu tee serva</p>	<p>Kotzebue 18a, eramaa</p>	<p>AS Tallinna Vesi 11.03.2014.a. PR/1411199-1 (dokument asub Lisade osas p 3.2)</p>	<p>Haljastus puudub</p>	<p>Puudub servituut ja kinnistuomaniku nõusolek</p>	<p>Ajalooliselt välja kujunenud juurdepääsu tee Kotzebue 18, 18a, 18b, 18c, 18d ja 18e kinnistutele. Kruuntide moodustamisel 1999 a. oli määratud servituudialaks, kuid Tallinna linn (tollane kinnistute omanik) kinnistutele servituute ei seadnud (joonis vt Lisade osa p 3.2) Projekt kooskõlastatud AS Tallinna Vesi-ga (kooskõlastus asub Lisade osas p 2) Käesoleval ajal Kotzebue 18 D toimiv vee liitumistorustik, mille suhtes tulenevalt seadusest on kinnistu omanikel talumiskohustus. Torustik on võimalik rekonstrueerida.</p>
<p>Variant B Trassid rajatakse Vana-Kalamaja 9b haljakule</p>	<p>Vana-Kalamaja 9b, kinnistu kuulub Tallinna linnale</p>		<p>Kinnistul on haljak 2,3 ja 4 väärtus-klassi puudega</p>	<p>Alal esinevad järgmised kitsendused ja piirangud: olemasolevate trasside kaitsevööndid ja väärtuslike puude juurestiku kaitsealad.</p>	<p>Uute trasside rajamine läbi kinnistu ei ole võimalik kõrge väärtusklassiga puude ja olemasolevate tehnorajatise kaitsetsoonide tõttu (võimalik skeem vt Lisade osa p 3.2)</p>

				<p>Tehnovõrkude kaitsevööndid: - elektrivarustuse kaitsevöönd koridori laius 2 meetrit, - soojusvarustuse kaitsevöönd koridori laius 4-5 meetrit, - gaasivarustuse kaitsevöönd koridori laius 2 meetrit. Lisaks ulatub kinnistule Vana-Kalamaja tn 9c gaasijaama nr 6 kaitsevöönd ulatusega 8 meetrit (andmed Maa-amet, 2018).</p>	
<p>Variant C Trassid rajatakse Vana-Kalamaja 9 kinnistule</p>	<p>Vana-kalamaja 9, kinnistu kuulub Tallinna linnale</p>	<p>AS Tallinna Vesi 15.09.2017.a. PR/1754895-1 (dokument asub Lisade osas p 3.2)</p>		<p>Trasside rajamine takistaks tulevikus kooli võimla rajamist</p>	<p>Uute trasside rajamine läbi kooli kinnistu ei võimalda perspektiivse spordihoone rajamist. Lisatud joonis ja Kommunaalameti seisukoht, vt Lisade osa p ...)</p>
<p>Variant D Trassid rajatakse Vana-Kalamaja 9a kinnistule</p>	<p>Vana-Kalamaja 9a (Kalma saun), eramaa</p>			<p>Trasse ei ole võimalik rajada kuna trasside võimalikud paigaldamise asukohad läbiksid kinnistu piiril asuvad ehitised</p>	

Variant E Trassid rajatakse Kotzebue 9e kinnistule	Kotzebue 9e, eramaa			Trasse ei ole võimalik rajada kuna kinnistu piiril asuvad ehitised	
Variant F Trassid rajatakse läbi Valgevase 9 ja 3 kinnistute	Valgevase 9 ja 3 on eramaad			Ei ole piirinaaber. Trasse ei ole võimalik rajada kuna trasside võimalikud paigaldamise asukohad läbiksid naaberkinnistul asuvaid ehitisi	
Variant G Trassid rajatakse läbi Valgevase 7 ja 5 kinnistute	Valgevase 7 ja 5 on eramaad			Ei ole piirinaaber. Trasse ei ole võimalik rajada kuna trasside võimalikud paigaldamise asukohad läbiksid naaberkinnistul asuvad ehitisi	

Märkus: kogu materjal on esitatud Lisade osas p 3.2.

3.6.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

3.6.1.1. LÄHTEANDMED

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused
- EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 835:2014 Hoone veevõrk

Prognoositud vooluhulgad:

Pos 1 (Kotzebue 18d ja 18c)

– Veevarustus:	31,0 m ³ /ööp,	3,5 m ³ /h,	2,5 l/s
– Kanalisatsioon:	31,0 m ³ /ööp,	3,5 m ³ /h,	8,4 l/s
– Sademeveed katustelt,hoovist, platsidest			40,0 l/s
– Välistulekustutus:			10,0 l/s
– Tuletõrjekraanidesüsteem:			1,7 l/s (1 juga)

3.6.1.2. VEEVARUSTUS

Olemasolev olukord.

Käesoleval ajal on kinnistud Kotzebue 18, 18a ja 18e varustatud veega Kotzebue tänava d110 ühisveevõrgi torustikust ning kinnistute ühine veevarustuse toru kulgeb mööda Vana-Kalamaja 9 kinnistut.

Kotzebue 18d kinnistul on ühine liitumispunkt Vana-Kalamaja 9 kinnistuga ning asub Kotzebue tänaval (Vana-Kalamaja 16 kinnistu vastas).

Planeeritud lahendus.

Planeeringuga on ette nähtud teostada uus veeühenduse Kotzebue tänava d110 ühisveevõrgitorustikust, mis kulgeb piki Kotzebue tn. 18a maa-ala kuni planeeringualani. (olemasoleva malmtorustiku asemel). Planeeringuala sissesõidule tõkkepuu paigaldamist ei ole ette nähtud – läbipääs jääb avatuks.

Kasutusest väljajäävad olemasolevad veeühendused kuuluvad likvideerimisele peatorustiku hargnemiskohast Kotzebue tänaval – suletakse pimeäärikutega.

Pos 1 (Kotzebue 18d ja 18c) on ette nähtud paigaldada maakraan DN65 kinnistu piiri juurde, mis jääb krundi liitumispunktiks.

Välistulekustutus (10 l/sek) on ette nähtud Kotzebue tänaval asuvatest olemasolevatest hüdrantidest.

Hoonetele on planeeritud „A“ klassi tulekustutussüsteem (päästemeeskonna poolt kasutatav) ning parklasse „ B 1“ klassi tuletõrjevoolikute süsteem (1.7 l/sek, 1 juga).

3.6.1.3. KANALISATSIOON

Olemasolev olukord:

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne.

Kotzebue 18d olemasolev liitumispunkt asub Vana-Kalamaja 9 kinnistul.

Planeeritud lahendus.

Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida Kotzebue tn. D200 ühisvoolsesse kanalisatsiooni kollektorisse.

Kinnistu piirile paigaldada kaev- liitumispunkt.

Pos 1 (Kotzebue 18d) läbiv olemasolev ühisvoolne kanalisatsioonitoristik likvideeritakse ja paigaldatakse ümber Vana-Kalamaja 9 kinnistu territooriumile ning osaliselt ka Kotzebue 18d territooriumile. Vana-Kalamaja 9 kinnistu liitumispunkt jääb Valgevase tänavale.

Kotzebue 18 d kanalisatsioonisüsteem kinnistu piires on lahkvoolne.

Sademevee kanalisatsioonile on ette nähtud paigaldada ühtlustusmahuti, mis reguleerib sademevee äravoolu kinnistult 10 l/sek piires.

Pos 1 krundile on ette nähtud sademevee kanalisatsioonipumpla.

Kotzebue tänava ühenduskaevu kõrgusmärk ja mahuti paigaldamise vajadus ei anna võimalust isevoolsele lahendusele. Pos 1 krundi sademeveed juhitakse krundi piirile planeeritud liitumispunkti.

Pos 1 (Kotzebue 18d) olmereoveed juhitakse isevoolselt krundi piirile planeeritud liitumispunkti, kuigi ei ole välistatud võimalus, et kaugemate hoonete kanaliseerimine hakkab toimuma ülepumpamise teel.

Pos 1 (Kotzebue 18d) maa-aluse parkla põrandaveed ja kõik planeeritud sanseadmed kanaliseeritakse pumpla abil. Parklate põrandaveed lastakse läbi liiva-mudapüüduuri ja õli-bensiinipüüduuri ning pumbatakse kinnistusesse olmereovee kanalisatsiooni.

3.6.2. SOOJUSVARUSTUS

Soojusvarustuse projekt on koostatud vastavuses Eesti Vabariigis kehtivate eeskirjade ja normidega, AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) tehnilistele tingimustele 25.03.2014 nr. 21300-03-14/20 ühendusega olemasoleva Vana-Kalamaja tänava piirkonna kaugküttevõrguga.

Käesoleval ajal on koostamisel Heat Consult OÜ poolt (töö nr.15-021) kambri B5-4 lähtuv kaugküttetorustik Valgevase tänava elamukvartalile, millelt on kavandatud haruühendus Kotzebue 18d detailplaneeringualale.

Soojuskandjaks vesi temperatuurigraafikuga 130-70C, maksimaalse rõhuga katsetuste ajal 1,6MPa.

Ühendatavad soojuskoormused (orienteeruv küte 0,400MW, soe vesi 0,550MW) täpsustatakse järgnevatel projekteerimisstaadiumites.

Planeeritud kaugküttetorustik paigaldada maa-alusena eelisoleeritud kontrolltraatidega terastorudest (EVS-EN 253,448,4 88j a 489), projekteerimis- ja paigaldustööd vastavuses standardile EVS-EN1 3941.

Kinnistu piirile paigaldada liitumispunktiks jääv sulg- ja teenindusventiilide kaev malmluugiga koormustaluvusega 40 tonni.

Kaugküttetorustik paigaldada normikohaste vahekaugustega olemasolevatest ja kavandatud tehnovõrkudest.

Soojustrassi torustikud survetada veega rõhule 16,0 bar, tihedusele 16,0 bar vastavalt kehtivatele normidele.

Hoone ühendus lahendatakse sõltumatu skeemi kohaselt läbi paigaldatava plaatsoojusvahetitega täisautomaatsete soojussõlme.

3.6.3. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrilevi OÜ poolt on väljastatud 06.05.2015 detailplaneeringuks tehnilised tingimused nr. 229577. Detailplaneeringuga on ette nähtud järgmised tööd:

- olemasolevas alajaamas nr 208 asendada olemasolev trafo 250kVA trafoga 400kVA.
- rekonstrueerida alajaama olemasolev 0,4kV jaotusseade;
- näha ette jaotus- ja liitumiskilbi asukoht Kotzebue 18 d kinnistu piirile ($x= 6589785.48$; $Y= 541730.25$);
- tagada ühendus jaotuskilbi 22081JK ja 15988JK vahel, ühendades muhviga omavahel olemasolevad kaablid nr 5591 (A70) ja 5590 (A70), peale seda demonteerida jaotuskilp 19846JK
- demonteerida ehitusalasse jääv jaotuskilp 42583JK, seoses sellega viia tööst välja kaablid 12475 ja 12476
- tõsta ehitusalast välja kaabel nr 4514 (117), kaablile näha ette jätkumuhvid
- tõsta ehitusalast välja kaabel nr 930, kaablile näha ette jätkumuhvid

Planeeritud pos 1 elektritoiteks on ette nähtud üks liitumiskilp peakaitsmega 3x315A.

3.6.4. SIDEVARUSTUS

AS Eesti Telekom (praegune Telia Eesti AS) poolt on detailplaneeringule väljastatud tehnilised tingimused 24.04.2015 nr 24290156.

Detailplaneeringuga on ette nähtud järgmised tööd:

- sidekanalisatsioon Telia Eesti AS sidekaevust nr 293 planeeritud hoonestuseni.
- planeeritaval pos 1 paiknev Telia Eesti AS side õhuliin likvideeritakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

3.7. LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

3.7.1. LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringus lähtutakse olemasolevast situatsioonist. Planeeritud alale on juurdepääs Kotzebue tänavalt läbi Kotzebue tn 18a kinnistu. Kotzebue tänava liikluskorraldust ja planeeritud sissesõitu detailplaneeringualale ei muudeta.

Planeeritud pos 1 on määratud krundile sissesõit, panduse asukoht ning transpordi liikumise printsiibid. Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud nõuetele, vastavust vt **p 5.1**.

Territooriumile on planeeritud kõvakattega teed ja platsid liiklemiseks ning ajutiseks parkimiseks. Hoonete vaheline ruum on ette nähtud segakasutusega ala, mis on mõeldud kergliikluseks ning mis võimaldab juurdepääsu operatiivautodele. Väisruum on ette nähtud autovabana, kogu parkimine on viidud maa alla. Täpsemalt-hoonete vahelise ruumi kujundamise põhimõtted vt OÜ Ateljee Sud töö nr EA-21802, mis asub Lisades p 3.2 ning nõuded ja soovitusel välisruumi kujundamiseks on esitatud vt **p 4**.

Läbi planeeritud alal on ette nähtud avalikult kasutatav kergliiklustee, mis ühendab perspektiivselt Kotzebue tänava ja Kalma haljaku.

Planeeritud alale juurdepääs on läbi Kotzebue tn 18a kinnistu ala ning detailplaneeringus on määratud vastavad servituudivajadusega maad.

Naaberalale Kotzebue tn 18e kinnistule juurdepääs on läbi planeeritud ala ning detailplaneeringus on määratud vastavad servituudivajadusega maad.

Vastatavalt Tallinna Transpordiameti ettekirjutusele jääb planeeritud ala kehtestatud registrimassipiirangu 15 tonni alasse.

3.7.2. **PARKIMINE**

Planeeritud Pos 1 parkimiskohad on krundisiseselt, peamiselt hoone -1. korruse parkimiskorrusel.

3.7.3. **LIIKLUSKORRALDUS JA -MÄRGID, MARKEERING**

Krundi peale-mahasõidu asukohad ühendusteedega võivad täpsustuda vastavalt hoonestuse lahendusele.

3.8. **AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

- Läbi planeeritud ala on ette nähtud jälakäijate avalik läbipääs, mis ühendab perspektiivis pargi ala (Kalma haljak) ja Kotzebue tänava. Krundile pos 1 on planeeritud avalikult kasutatav kergliiklustee laiusega 3 meetrit. Planeeritud tee avaliku kasutamise tagamiseks määratakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.
- mitte sulgeda läbipääsu Kotzebue tänavalt Kalma haljakule läbi planeeritud maa-ala
- seada võimalusel prioriteetseteks liiklejateks kergliiklejad
- eraldada pos 1 hoonetevahelised ja tagused haljasalad, et sinna tekiks privaatsem tsoon, kuhu juhuslikud jalutajad ei satu
- luua võimalus erikujuliste ja ilmeliste hoonete loomiseks, mis tekitab samas tervikliku ansambli, kust on meeldiv läbi jalutada
- Lisaks nõuded vt p 4
- Lisaks alale on tehtud eskiis Välisruumi kujundamise põhimõtted OÜ Atelje Sud poolt töö nr EA-21802, 2018 a, mis asub Lisades p 3.2

3.8.1. **KURITEGEVUSE ENNETAMISE JA VÄHENDAMISE ABINÕUD**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809:1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine“ Kõnniteed on valgustatud. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada vastavaid turvanõudeid - turvalvekaamerad, elektrooniliselt valvatavad sissepääsud. Hoone ümber tuleb ette näha tänavavalgustus.

3.9. **KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

Olemasolevad

1. Planeeringuala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis
2. Planeeritud ala asub arheoloogilise mälestise reg nr 2628 piirkonnas "Asulakoht", 13.-16. Sajand
3. Planeeritud alale ulatub arhitektuurimälestise reg nr 8243 kaitsevöönd
4. Vastatavalt Tallinna Transpordiameti ettekirjutusele jääb planeeritud ala kehtestatud registrimassipiirangu 15 tonni alasse.
5. Planeeritud alale ulatub alajaama nr 208 kaitsevöönd

Kavandatud

6. Olemasoleva elektrivõrgu servituudi vajadus, koridor laius 2 meetrit võrguvaldaja kasuks.
7. Planeeritud elektrivõrgu servituudi vajadus, koridor laius 2 meetrit võrguvaldaja kasuks.
8. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala, koridor laius kuni 6 meetrit naaberkinnistu Kotzebue tn 18e kasuks. Servituudi täpne asukoht ja laius määratakse ehitusprojektis.
9. Teeservituudi vajadusega ala Kotzebue 18e kinnistu kasuks. Servituudi täpne asukoht ja laius määratakse ehitusprojektis.
10. Avaliku kasutuse servituudi vajadusega ala, koridor laius 3 meetrit Tallinna linna kasuks.

Võõrastele kinnistutele jäävad kitsendused (planeeritud alast väljas)

Vana-Kalamaja tn 9 (78408:801:0298) kinnistul

1. Planeeritud soojustrassi servituudi vajadusega ala, koridor laius 2 meetrit toru isolatsioonist mõlemale poole, võrguvaldaja ja planeeritud **pos 1** kasuks.

Kotzebue tn 18a (78408:801:0119) kinnistul

2. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala, koridor laius 5-6 meetrit, planeeritud krundi **pos 1** kasuks.
3. Planeeritud sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala, koridor laius 2 meetrit, võrguvaldaja ja planeeritud **pos 1** kasuks.
4. Planeeritud veetrassi servituudi vajadusega ala, koridor laius 4 meetrit, võrguvaldaja ja planeeritud **pos 1** kasuks.
5. Planeeritud ühiskanalisatsioonile servituudi vajadusega ala koridor laius 4 meetrit, võrguvaldaja ja planeeritud **pos 1** kasuks.
6. Jälakäijate perspektiivne läbipääs, avaliku kasutuse servituudi vajadusega ala Tallinna linna kasuks.

Valgevase tn 9b (78408:801:0139) krundil

7. Olemasoleva alajaama nr 208 kaitsevöönd, alajaama seinast 2m, alajaama valdaja kasuks.

3.10. MUUD PLANEERINGU ÜLESANNETE ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

3.10.1. LISANDUVAD KESKKONNARISKID

Hoonestatud ala pindala suureneb seoses uusehitusega vähe, oluliselt suureneb aga planeeritud elamukrundil pos 1 hoonestuse maht, kuna 1-2 korruseliste lao- ja tootmishoonete asemel tulevad 4 korruselised korterelamud. Tootmine asendub korterelamutega, mis vähendab keskkonna koormust. Tõenäoliselt aegunud kanalisatsioonüsteemi rekonstrueerimine ümberehituse käigus vähendab pinnasevee reostumise ohtu. Detailplaneeringu realiseerimine ei põhjusta olulist (kahjulikku) keskkonnamõju, lisanduvad keskkonnahäiringud on suhteliselt väikesed või möödukad.

3.11. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Planeeritud alal korrastakse maakasutus - vanad amortiseerunud tootmishooned likvideeritakse ja miljöövärtuslikul alal rekonstrueeritakse. Rajatakse kaasaegsed korterelamud, hoonete vaheline ruum haljastatakse ja piiratakse madalhaljastusega ja madalpiiretega, mis tekitavad pool avalikku

ruumi, jalakäijatele on ette nähtud rajada kõnniteed, parkimine lahendatud jaotatud kujul, suurem osa parkimist on ette nähtud maa-aluses parklas.

Kõrghaljastuse piirkonnaks on kruntidevahelised piirid ja maa-alustest insenervõrkudest vabad alad. Krundile on planeeritud rajada teedest, platsidest ja hoonestusest vabale alale muru. Planeeringu lahenduses on lähtutud uue linnaruumi arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest. Arvestatud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatesektoriga, kultuurimälestisega, Kalamaja miljööväärtusliku alaga.

Planeering vastab planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.

3.12. KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Kalamaja hinnatakse kui miljööväärtuslikku teistest linnaosadest eristuvat rajooni.

Hinnatav on piirkonna majade ja hoovide rütm, tänavaruumi proportsioonid, hoovialade ja tänavaruumi sulandumine. Kõik see - linnatekstuur on suhteliselt hästi säilinud, kuid paiguti lõikuvad sellesse nõukogudeaegsed ebaproportsionaalselt suureks liidetud tööstuskrundid. Viimaste hulka kuulub ka käsitletav ala.

Hetkel käsitletatava ala kinnistutel on tootmishallid, administratiiv-, äri ja laohooned, planeeringuga sobitatakse olemasolevasse hoonestusse millega luuakse parem terviklikumana mõjuv linnaruum. Planeeritud maa-ala funktsioon muutub, aga olemasolevate väsinud madalate hoonete asemele kerkib uus hubane korterelamu kvartal, sellega korrastub selle krundi välisilme tunduvalt, luues juurde heakorrastust ja turvalisust.

3.13. KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Planeeringus on ette nähtud ühendus läbi kergliiklustee Kalma haljakuga, jalakäijate läbipääs pargialale. Avaliku kasutuse tagamiseks määratakse läbivale jalakäijate alale on ette nähtud määrata isikliku kasutusõiguse Tallinna linna kasuks.

Läbi planeeritud alal on ette nähtud avalikult kasutatav kergliiklustee, mis ühendab perspektiivselt Kotzebue tänava ja Kalma haljaku. Läbipääs on oluline osa Põhja-Tallinna üldplaneeringuga kavandatavast (jalakäigu-) teedevõrgust ning muudab planeeritava ala põhjaküljes oleva pargiala läbikäidavaks ja avatumaks.

Käsitletav ala korrastakse ning antakse alale tagasi elamuala funktsioon.

3.14. MUUDATUSED VÕRRELDES ALGATATUD LAHENDUSEGA

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud järgmised muudatused:

- Täpsustatud Kotzebue tänavalt juurdepääsu liikluskorraldust, seoses võrkude planeerimisega
- Täpsustatud parkimishoone lahendust seoses alajaama kaitsetsooniga
- Täpsustatud haljastuse-, kergliikluse-, ja parkimislahendused
- Detailplaneeringu ala on vähendatud Kotzebue 18 ja 18a kinnistute võrra
- GAGi koolimaja (Vana-Kalamaja 9) kinnistuga külgnevale alale on ette nähtud haljaspuhver

3.15. ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE.

Kotzebue tänava ja Vana-Kalamaja tänava vahelisse kvartali detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik arutelu toimus Põhja-Tallinna Linnaosa Valitsuses 14.07.2015. Arutelul viibisid linnaosa esindajad, projekteerija ja kinnistu omanikud, Telliskivi Seltsi esindaja ja 3 Kalamaja asumi elanikku.

Avalikul arutelul tutvustas arhitekt planeeringu ideed ja hoonete paiknemise põhimõtteid. Arutati Põhja-Tallinna linnaosa sotsiaalse infrastruktuuri küsimust, ühendust Kalma haljakuga ning majade vahelise ruumi lahendust.

Arutelul esitatud ettepanekud:

teha koostööd Kalma haljaku arendajaga ja maastikuarhitektidega, et luua ühendusteed planeeritud maa-ala ja haljaku vahel.

Planeeringu joonistele on kantud OÜ Kinoline maastikuarhitektide Vana-Kalamaja tn 9b, Tööstuse tn 1g ja Tööstuse tn 3b haljasala maastikuarhitektuurne projekt, töö nr 15050EP, 24.07.2015 ning tähistatud perspektiivne ühendustee.

Töötada läbi majade vaheline ruum.

Selle nõudega on arvestatud.

Lisada Kalamaja linnaehituslikus kontekstist tulenev arhitektuurinõue kujundada igale hoonele oma identiteet.

Märkus lisatud p 4.1 alla

Vähendada korterelamute arvu, tagamaks puhkenurkade ja mänguväljakute rajamise võimalust.

Korterelamute arvu temaatika sai eskiisprojekti staadiumis korduvalt läbi arutatud ka TLPA-ga ja kinnitati algatamisotsusega, pakutud lahendus on optimaalne.

Teostada ehitus-geoloogilised uuringud.

Nõue on lisatud p 4.2 alla.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1. HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED, PIIRDED

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Arhitektuurse lahenduse ja projekteeija leidmiseks tuleb korraldada kutsutud arhitektuurivõistlus min. kolme osalejaga.
 - Hoonete välisviimistluses kasutada väärikaid materjale, arhitektuurivõistlusega leitakse sobivaim lahendus.
 - Hoonete fassaadid peavad olema rõdudega liigendatud, esimeste korruste korteritele projekteerida terrassid, mis võivad lisanduda hoone ehitisealusele pindalale ja asuda ka väljaspool hoonestusala.
 - Viimase korruse ehitisealune pindala peab olema võrra 1/3 võrra väiksem hoone ehitisealusest pindalast.
 - Hooned varieeruva lahendusega (2-3 varianti), eriilmelised, mahult erinevad, kuid ansamblina kokkusobivad.
- Valgevase tn 9b kinnistul asuva hoonega seonduvalt tuleb arvestada nõudega – mitte kavandada planeeritava hoone Valgevase tn 9b küljele eluruumi aknaid.

Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Krundile on lubatud püstitada väljaspool hoonestusala kuni 20m² ehitisealuse pinnaga prügimaja.
- Sorteeritud jäätmete kogumispaik projekteerida varjatud asukohta nt. kavandatud autopandusega tervikliku lahendusena.
- Parkimiskohti hoonete vahele on soovitatav mitte kavandada. Projekteerimisel kaaluda parkimiskohtade arvu vähendamist. Juhul kui kavandatakse siiski maapealseid parkimiskohti, tuleks need kavandada krundile sissepääsu lähedale.
- Planeeritud avalik läbipääs tuleb lahendada ruumiliselt selge tänavaliku ruumina.
- Jalakäijate nn segaliiklusalale juurdepääsu mitte tõkestada tõkkepuuga, kasutada linnaruumiliselt sobivamaid lahendusi.
- Tagada jalgrataste parkimiskohad vastavalt EVS linnatänavad. Projekteerida igasse hoonesse maapinna tasandile hoone sissepääsu juurde eraldi ruum jalgrataste ja lapsevankrite hoidmiseks. Planeeringuala asub linnakeskuses, kus igapäevased liikumised on tehtavad eelkõige jala ja rattaga.

PiirDED

- Ei tohi tekitada suletud privaatset elamukompleksi, samuti ei tohi sulgeda läbipääsu Kalma haljakule
 - Kinnistusest piirete kasutamisel peavad need olema võimalikult märkamatud, kaaluda ka heki võimalust. Kõrgus maksimaalselt 1m.
 - Kinnistu piiril vastu Vana-Kalamaja 9 kinnistut katkeb maja lammutamisega olemasolev piire, seda piiret tuleb jätkata, piirdeaia täpne kujundus tuleb valida koostöös Vana-Kalamaja 9 valdajaga.
- Mujal kinnistu piiridel piirdeid mitte ette näha

4.2. TÄIENDAVATE UURINGUTE VAJADUS

- Enne ehitusprojektide koostamist tuleb läbi viia ehitus-geoloogilised uurimistööd.

4.3. TÄIENDAVATE KOOSKÖLASTUSTE HANKIMISE JA KOOSTÖÖ VAJADUS

Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga

AKTSIASELTS TALLINNA VESI

- Kotzebue tänava ühisveetorus on tavaolukorras tagatud vabasurve 300kPa. Liitumispunktide asukohad täpsustuvad järgmiste projekteerimisstaadiumites. Järgmiste projekteerimisstaadiumites, hoonete tehnovõrkude projekteerimisel on vajalik kontrollida Kotzebue tänava d200 torustiku tehniline seisukord kaamerauuringuga kuni Kotzebue tänava ja Vana-Kalamaja tänava ristmikul paikneva d600mm kanalisatsioonitoruni. Planeeritud vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn)

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) konkreetset tehnilised tingimused misjärel määratletakse, kas kaugküttega liitumine on tehniliselt võimalik

AS Eesti Telekom (praegu Telia Eesti AS)

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja esitada täiendavalt tööjoonised
- On vaja taotleda täiendavad tehnilised tingimused

Tallinna Keskonnaamet

- Lao- ja abihoonete lammutusprojektid ning korterelamute ja tootmishoone laiendamise ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskonnaametiga
- Kortereelamute ehitusprojektile lisada kogu krundi haljastusprojekt.
- Arvestada Valgevase tn 9b kinnistule projekteeritud lahendusega. Mitte varjutada puude ja hoonetega Valgevase tn 9b kinnistule projekteeritud puhkeala. Madalhaljastuse asemele planeerida pigem kõrg- ja madalhaljastusega kombineeritud segaistutusi.
- Elamute ning teede ja tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskonnaametiga.

4.4. LIIKLUSMÜRA HINNANGUST TULENEVAD NÕUDED:

- Keskonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete ehitusprojekti koostamisel lisada müratasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks. Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).
- Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule,

peab kirjeldatud välismürataseme korral eluruumide välispiirde ühisisolatsiooniks arvestama $R'_{tr,s,w} = 30$ dB.

- EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardi EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$. Akende valikul tuleb tahelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Terviseameti lisanõue

- Ehitusprojekti staadiumis arvestatakse mürarikka keskkonnaga, kasutatakse müra vähendamise meetodeid müratundlikul küljel: hoonete akustiline isolatsioon, arhitektuurilisi lahendusi, eendid, rõdud, korteri planeering (vannitoad, köögid jne müraallika poole).
- Maa-aluse parkla planeerimisel ning projekteerimisel tuleb järgida EVS 843:2016 „Linnatänavad“, arvestada, et nende tehnoseadmed ei ületaks vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 7 lg 3 p 1.2 olemasolevate ja planeeritavate elamute välisterritooriumitel päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Planeerimisel ning projekteerimisel peab arvestama tehnoseadmete paigutuse (ventilatsiooni väljapuhke restid, soojustpumbad, kliimaseadmed jms) ja müraga.

4.5. HALJASTUS- JA KESKKONNAKAITSENÕUDED

Haljastus

- Ehitusprojekti koosseisus esitada uushaljastuse rajamiseks ja säilitatava haljastuse hooldustööde planeerimiseks haljastusprojekt, milles lähtuda kogumikus MaaRYL2000 esitatud nõuetest ja dendroloogi soovistest olemasoleva haljastuse hoolduseks. Haljastusprojekti koostamisel arvestada dendroloogi ettepanekutega olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks.
- Uushaljastuse rajamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“.
- Ehitustööde ajal tuleb olemasolevate puude juurestikku, tüve ja võra kaitsta vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nõuetele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“. Raie- ja hooldusloikusluba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist. Olemasolevate puude võra ulatuses maapinna kõrguseid mitte muuta.
- Teede ja võrkude ehitusprojekti staadiumis tuleb arvestada juurestikukaitsevööndiga. Juurestiku kaitsevööndis töötegemisel - kaevetööd võimaluse korral teha käsitsi. Leida asendusistutus koostöös Keskkonnaametiga ja Põhja-Tallinna linnaosaga.
- Ehitusprojekti staadiumis peab koostama haljastusprojekti, mille koostamisse peab olema kaasatud maastikuarhitekt

Jäätmekäitlusnõuded:

- Jäätmeruumide projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.
- Jäätmeoidla asukoht täpsustakse ehitusprojektis.
- Lahendada prügikäitlus kaasaegsete meetoditega (süvamahutid, maaalused prügitorud vms).

Muud keskkonnannõuded

- Objekti valmimisel antakse puude hooldus üle planeeritud ala omanikule (sh puude ja põõsaste esmane 2 aastane järelhooldus (kastmine)).
- Näha ette vihmavee taaskasutus.

4.6. TULEOHUTUSNÕUDED

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-2 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega („Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standardit EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ja Eesti standard EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.
- Tuletõrje veevõtukoht peab vastama Eesti standardis EVS 812-6:2012+A1:2013 toodud nõuetele.
- Vastavalt **siseministri 07.04.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“** peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja suurus on alla 8m, antud juhul vasakpoolseima elamu ja olemasoleva Valgevase 9b hoone vahel, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Antud konfliktsituatsioonis on Valgevase 9b hoone projektile kehtestatud detailplaneeringuga pandud kohustus ehitada tulemüür vastu Planeeritud pos 1 kinnistut.
- Planeeritud ala välistulekustutuse veevajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse Kotzebue tn olevatest hüdrantidest 100m kauguselt.

4.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukсед ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures soovitatavalt kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Pidev mehitatud valve sissepääsude juures on eelistatum kui videovalve.
- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk.
- Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.

4.8. RADOONITASEMETEST TULENEVAD NÕUDED

- Radooniohu vältimiseks on detailplaneeringus hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks määratud nõue enne ehitusprojekti koostamist teha radooniuuritud ning

lähtudes selle tulemustest rakendada Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodud nõudeid.

- Radoonimõõtmine on tehtud planeeringu raames, vt Lisade osa p 3.2

4.9. MUUD NÕUDED

- Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Lammutusprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga ja võrguvaldajatega.
- Tuleb arvestada planeeringualaga piirnevate korterelamute korterite insolatsioonitingimustega.
- Hoone täisautomatiseeritud soojussõlm paigaldada eraldi sissepääsuga lukustatavasse ruumi.
- Kui vanade hoonete lammutamise, mullatööde või arheoloogiliste kaevamiste käigus avastatakse reostust, tuleb tööd katkestada ja sellest teavitada keskkonnakaitseasutust.
- Ehitusprojekti staadiumis kaasata väliruumi kujundamisse maastikuarhitekt.
- Maapealsed parkimiskohad on mõeldud külalisparkimiseks. Elanikud pargivad maa-aluses parklas
- Insolatsiooni nõuetest tingituna on planeeringus lisanõue – hoonete projekti koostamisel arvestada, et põhjapoolsetel fassaadidel on insolatsioon puudulik või olematu.
- Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 894 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” ning tagada kõrvalasuvate elamute kõigi korterite loomulik valgustus ja insolatsiooni kestus vastavalt standarditele.

4.10. SOOVITUSED VÄLISRUUMI ALADE KUJUNDAMISEKS

- Hoonete projekteerimisel tuleb ette näha konstruktsioonilahendusi, mis arvestavad katushaljastusega ja operatiivautode juurdepääsuga elamutele
- Ehitusprojekti staadiumis arvestada, et Valgevase 9b uuselamute ja planeeringuala seinaga, mis on oluline osa väliruumist. Planeeringus on ette nähtud võimalus seinad säilitada või vajadusel ümber laduda (taaskasutades võimalikult palju vanade müüride materjale, eelkõige paekivi).
- Privaatsete tsoonide eraldamiseks soovitatav kasutada avatud lahendust, kus tsoonide eristamine on piirete asemel lahendatud teistsuguse materjali kasutusega või delikaatselt haljastusega (piiravad haljaskonteinerid või põõsad vms).
- Puhkealade kavandamisel tuleb integreerida haljastust.
- Puu pos nr 36 säilitamiseks tuleb puud ning selle juurestikku ehitustööde käigus kaitsta.
- Soovitatav on kasutada väikesekasvulisi puid ning põõsaid ala liigendamiseks ning selleks tuleb tagada piisav kasvupinnase maht (lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord”).
- Välisruumi edasisel projekteerimisel tuleb juba projekteerimise alguses protsessi kaasata volitatud maastikuarhitekt (tase 7).
- Tervik tekst vt Lisad p 3.2

5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

5.1. VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering

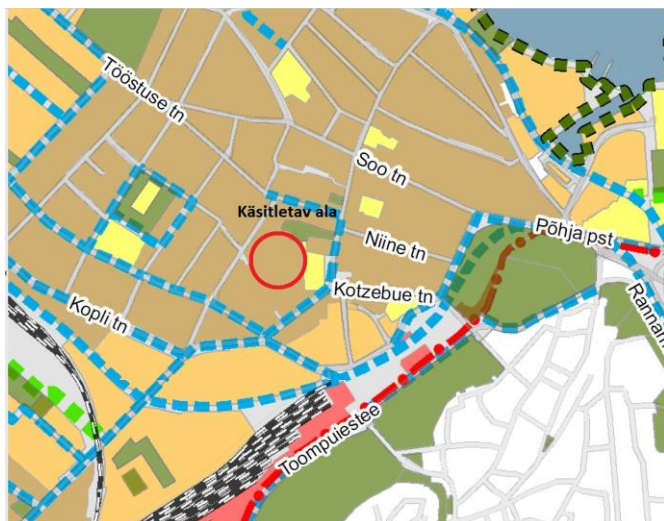
Tallinna linna üldplaneeringus on käsitleval alal juhtotstarve korruselamute ala ehk põhiliselt kahe- või enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaažikooperatiivid jms.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatatud ja käesoleval ajal koostamisel olev Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering (<http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneering>, tööversioon 02.2017).

Tallinna üldplaneeringut on täpsustatud ja täiendatud koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering on algatatud Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8. Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt korterelamute alal. Kruntidele on lubatud rajada kolme või enama korrusega korruselamuid ning väikeseid lähipiirkonda teenindavaid kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi jt (avalikkusele suunatud) ühiskondlikke hooneid ja ettevõtteid, samuti rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu väljavõte.



Põhja –Tallinna üldplaneeringu üldised maakastutustingimused näevad ette säilitada piirkonnale iseloomulik olemasolev tihedus elamukvartalis. Käsitleva ala kontaktvööndi naaber kinnistutel hoonestustihedus on vahemikus 0,7 – 2,5. Planeeritud ala hoonestustihedus on 1,1, mis on sarnane ümbruskonna alale.

Uutel planeeritavatel korterelamualadel tuleb tagada haljatuse osakaal üldjuhul 30%, kuhu ei kuulu vertikaal-, katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Planeeritud alal on kavandatud 34% maapinnaga ühendatud haljastust.

KOONDTABEL. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

	Üldplaneeringu näitajad	Planeeritud maa-ala näitajad
MAAKASUTUS	EK	EK
KORRUSELISUS JA KÕRGUS	3-5 Korrust ümbruskonnas	4 Korrust tagasiastega (12m)
HOONESTUSTIHEDUS	0.7-2.5 ümbruskonnas	1.1
HALJASTUSE OSAKAAL	30%	34%

Detailplaneering on koostatava linnaosa üldplaneeringu tingimustega kooskõlas.

Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala

põhimäärus“.

Määrusega on arvestatud. Planeeringuala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, kus tuleb säilitada vaated vanalinnale ja kehtivad kõrguse piirangud. Hoonete kõrguse määramisel on arvestatud vaadeldava Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatesektori nõudega, tagada vanalinna silueti vaadeldavus. Planeeritud alal kavandatud hoonestuse max kõrguseks 4 korrust, absoluutkõrguseks on 26m (maapinnast 12m).

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 2014.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus vahevööndi alusel	Parkimiskohtade vajadus normatiivi rakendamise korral	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	Korterite arv x k kus k= 1	78x1=78	78
kokku			78	78

Normatiivsete parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud vahevööndi norm.

Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi parkimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust või kui planeeritud ala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtslikul hoonestusalal. Planeeringu ala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Arengukava punkt 4.2.8 kohaselt tuleb vahevööndisse ja äärelinna alale elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

Pos 1 hoonetesse on kavandatud 78 korterit ja krundile 78 parkimiskohta.

Kavandatud parkimiskohtade arv on arengukavaga kooskõlas.

Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”.

Vastavalt määruse nõuetele on planeeritud alal kasvavate puude kohta koostatud botaanilise väärtuslikkuse haljastuslik hinnang (vt lisa 3.2), mille tulemused on kantud ka tugiplaani joonisele (vt lisa 4.8).

Tallinna jäätmehoolduseeskiri

Olmejäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud hoonest väljas omal kinnistul.

Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kehtestatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”.

Vastavalt määrusele jääb planeeritud ala kaugküttepiirkonda. Ühe võimalusena on soojusvarustus planeeritud kaugkütte baasil (vt p 3.6.6).

Eesti standard EVS 809-1:2002 – Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1:Linnaplaneerimine.

Juhindudes standardist on detailplaneeringus välja toodud meetmed kuriteohirmu vähendamiseks planeeringualal (vt p. 4.7).

Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Planeeringualale jäävate kõnniteede laiused ja planeeritud parkimishoonesse viiv ramp on määratud vastavalt standardile (vt p. 3.7.1).

Juurdepääsu teed kavandatud laiused vähemalt 6 meetrit, maa-aluse parkla pandus kavandatud kahesõidurajalisena vähemalt 6,6 meetrit ja enam (kõveral kohtades laiem), kaldega $i=10\%$, pikkusega 25 meetrit. Maapealsed parkimiskohad on laiused 2,5 ja pikkusega 6 meetrit, maa-alused parkimiskohad on 2,7 ja 5 meetrit. Jälakajate kõnniteed on ette nähtud laiused min. 2m ja laiem.

Planeeringus olemasolevale ja planeeritavale kõrghaljastusele tagatud vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused, nõuded haljastusele vt **p 4.5**

Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

Teostatud on planeeritavate majade insolatsioonianalüüs OÜ Fassaadiprojekt poolt, töö nr 17-1225, 02.06.2017a.

On antud esialgsed lähtekohad korterite planeerimiseks detailplaneeritava alal. Insolatsiooni on hinnatud vastavalt Eesti standardile EVS894:2008/A2:2015 “Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” .

Analüüsi joonis ning täpsemalt selgitus vt lisa p 3.2

Insolatsiooni analüüsist järeldub, et põhjapoolsetel fassaadidel on insolatsioon puudulik või olematu, sellega tuleb arvestada hoonete projektide koostamisel.

Nõue esitatud **p 4.9**

Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”.

Planeeringus on ette nähtud likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimine vastavalt määrusega kehtestatud nõuetele (vt p. 3.5.2).

Siseministri 07.04.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Planeeringuga kavandatud hoonete tulepüsivus ja kujade vajadus on määratud vastavalt määrusele. Nõuded toodud punktis 4.6.

Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ (vt p. 4.4).

Telia Eesti AS tehnilised tingimused.

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 3.6.5). Telia Eesti AS on tehtud koostööd (vt lisa 2).

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 3.6.3). Elektrilevi OÜ-ga on tehtud koostööd. (vt Lisa 2)

AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused

Planeeringuala olme- ja tulekustutusvesi, reo- ja sademevesi on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 3.6.1). AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI on tehtud koostööd (vt lisa 2).

Aktsiaselts Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) tehnilised tingimused

Planeeringuala soojusvarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p 3.6.6). Aktsiaseltsiga Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) on tehtud koostööd (vt lisa 2)

Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.”

Teostatud on uurimustöö „Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine“
Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaal, töö nr 154126-1, 17.07.2015a (aruanne lisa p 3.2).

Vastavalt uurimustööle planeeritud alani ulatub 2014. ja 2035. aasta liiklussageduse korral sissesõidu poole (Kotzebue 18a kinnistu poole) päevasel ajal müra tasemega 50-54 dB, sisehoovi kuni 34 dB; öisel ajal sissesõidu poole kuni 40-44 dB, sisehoovi poole kuni 30 dB. Planeeritud mänguväljakute ja puhkealadeni ulatub müra tasemega päevasel ajal 34-40 dB ja öisel ajal kuni 35 dB.

Alates 1. veebruarist 2017 hinnatakse välismüra olukorda atmosfääriõhu kaitse seaduse ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgi.

Tagamaks SoM määruses nr 42 kehtestatud liiklusrast müra normtasemeid elamus, tuleb rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuded.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue arvestada SoM määrust nr 42 .
Nõue on lisatud p 4.4 alla. Tehtud Terviseametiga koostöö vt lisa p 2 .

Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

Välisõhus levivad müra normtasemed on reguleeritud **keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71“ Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid “**. Määruse kontekstis on tegu II kategooria alaga (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad). Uutel planeeritavatel aladel tuleb lähtuda müra sihtväärtustest ja seega kehtib alal päevasel ajal liikluse müra sihtväärtus 55 dB ja öisel ajal 50 dB.

Sissesõidu tee (Kotzebue 18a kinnistu) poolses osas, ei ületa liikluse müra tase sihtväärtust. Kavandatud elamuteni ulatuva liikluse müra tase ei ületa sihtväärtust. Samuti ei ületa liikluse müra tase sihtväärtust planeeritud puhkealadel.

Välismüra hinnatud tase ei ületa müra normtasemet.

Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

Radoonitaseme vähendamise korral kasutada vastavaid meetmeid, radooniohutu keskkonna nõue ehitusprojekti koostamiseks on kirjas p 4.8

5.2. TALLINNA LINNAVALITSUSE 10.JUUNI 2015.A. KORRALDUSES NR. 931-K MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE:

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2015 korraldusega nr 931-k

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgneva algatamise korralduses märgitud lähteseisukohti ja nõudeid (numeratsioon vastab algatamise korralduses toodud numeratsioonile).

3.1 lisada detailplaneeringule radooniuringud ning vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine korterelamute ehitusprojekti koostamisel;

Radooniohu vältimiseks on detailplaneeringus hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks määratud nõue enne ehitusprojekti koostamist teha radooniuringud ning lähtudes selle tulemustest rakendada praegu kehtivat Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud nõudeid.

Radooniuring lisatud. Vt lisa p 3.2. Radooniohutu hoone projekteerimisnõuded on lisatud seletuskija p 4.8

3.2 teostada müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal ning tiptundidel, esitada mürakaardid ja müra fassaadidel ning vajadusel näha ette müraleevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;

Müra modelleerimine teostatud, vt lisa p 3.2. Vastavus kehtivatele õigusnormidele on esitatud p 5.1

3.3 kaugkütte piirkonda rajatavate korterelamute soojavarustus lahendada vastavalt soojaettevõtte tehnilistele tingimustele.

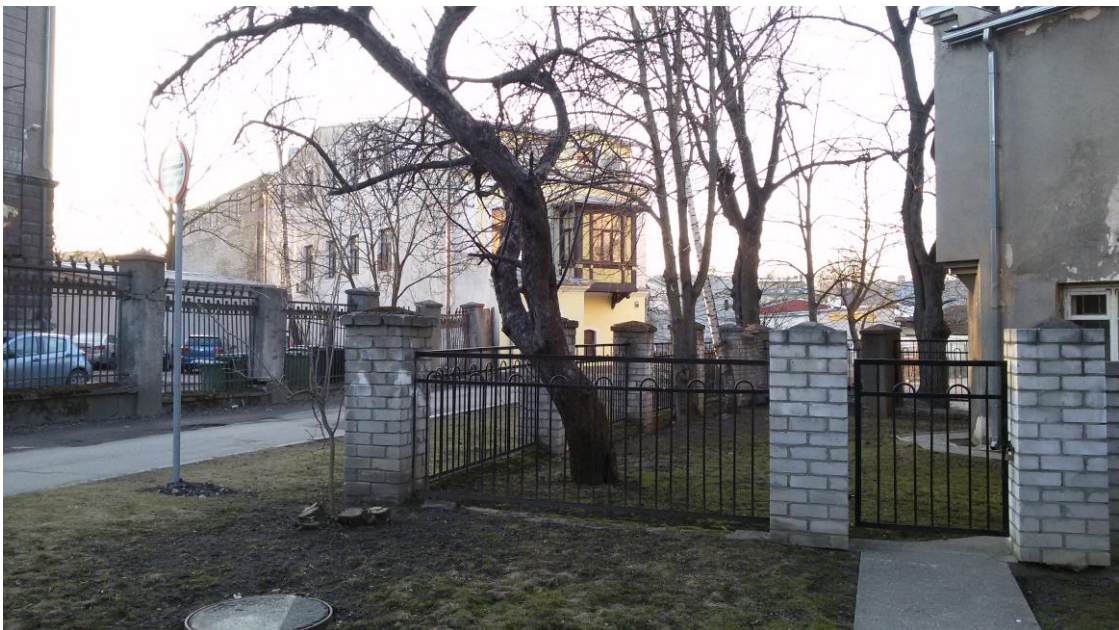
Aluseks on võetud soojaettevõtte tehnilised tingimused. Vt 3.6.5

6. SELETUSKIRJA LISAD

6.1.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA FOTOD



Vaade Kotzebue tn 16 kinnistule Kotzebu tn 18a kinnistult .



Vaade Kotzebue tänavalt.

7. JOONISED

7.1. Asukohaskeem, joonis G011

7.2. Põhijoonis, joonis G012

7.3. Liiklusjoonis, joonis G013

7.4. Tehnovõrkude koondplaan, joonis G014