

TONDI TN 37 // SEEBI TN 2 KINNISTU DETAILPLANEERING

KRISTIINE LINNAOSA

TÖÖ NR: 14SEB

MENETLUSE NR: DP036430

TELLIJA:

Osaühing Forcom Arendus

Reg nr 12165060

Paju 10, 12011 Tallinn

KONTAKTISIK: RASMUS TOMINGAS

Tel: +372 5086086

e-mail: forcomarendus@gmail.com

PROJEKTEERIJA:

RAAM Arhitektid AI OÜ

reg nr: 11470542

Telliskivi 60, 10412 Tallinn

KONTAKTISIK: ALICE LAANEMÄGI

Tel: +372 53402476

e-mail: info@raamarhitektid.eu

SISUKORD

1.# ÜLDOSA	4#
1.1# DETAILPLANEERINGU TELLIJAJA.....	4#
1.2# DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA	4#
1.3# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4#
2.# PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	6#
3.# PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS.....	7#
4.# PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	8#
4.1# Planeeritud maa-ala krundijaotus	8#
4.2# Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	8#
4.3# Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	9#
4.4# Vertikaalplaneerimise põhimõtteid	9#
4.5# Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.....	10#
4.6# Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	11#
4.7# Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	14#
4.8# Tuleohutus	15#
4.9# Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	15#
4.10# Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	15#
4.11# Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	16#
4.12# Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	16#
5.# EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDEID	17#
5.1# Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	17#
5.2# Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	18#
5.3# Täiendavate uuringute vajadus.....	18#
5.4# Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	18#
5.5# Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.....	18#
5.6# Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	19#
5.7# Tervisekaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks	21#
6.# PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.....	22#
6.1# Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule.....	22#
6.2# Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele	22#

6.3#	Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele.....	3
6.4#	Planeeringulahenduse vastavus tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele	24#
	27#	

JOONISED

ASUKOHASKEEM

PÕHIJONIS M 1:500

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500

PARKIMINE M 1:500

1. ÜLDOSA

Asukoht: Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu, Kristiine linnaosa, Tallinn.

1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJA

Osaühing Forcom Arendus

Reg nr 12165060

Paju 10, 12011 Tallinn

Kontaktisik: Rasmus Tomingas

Tel: +372 5086086

e-mail: forcomarendus@gmail.com

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määrusega nr 21 kinnitatud Tallinna linna ehitismäärus;
- Tallinna Linnavalitsuse 26. augusti 2015 korraldus nr 1240-k Kristiine linnaosas asuva tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- RAAM Arhitektid AI OÜ 03. märtsi 2015 taotlus nr DP036430 Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks;

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 kinnitatud „Detailplaneeringu koostamise algatamisetepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ alusel.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 03. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneering;
- Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 määrus nr 40 „Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025“;
- Tallinna Linnavolikogu 24. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014;
- Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord;
- Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“;
- Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusega nr 28 kinnitatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Tallinna Linnapea 17.12.2014 käskkirjaga nr PO-1/268 kinnitatud „Tallinna riskianalüüs 2014“.
- võrguvaldajate tehnilised tingimused;
 - AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 22.09.2015 tehnilised tingimused PR/1548411-1 (LISA 1-1)
 - AS-i Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) 10.09.2015 tehnilised tingimused nr 21300-01-15/56 (LISA 1-2)
 - Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 26.09.2017 tehnilised tingimused nr 303258 (LISA 1-3)
 - AS Eesti Telekom 03.09.2015 tehnilised tingimused nr 25042396 (LISA 1-4)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo Osaühing Geomap poolt 2011. aastal mõõdistatud topo-geodeetilisi uurimistöid (töö nr T-100-11).

- Seebi tn 2 ja 4 kruntide dendroloogiline ekspertiis teostati 11. oktoobril 2011. Hinnangu koostas dendroloog Msc Heldur Sander Eesti Maaülikooli Metsanduse- ja Maaehituse instituudist (LISA 2).
- Tondi tn 37 insolatsioon pärast naabermaja ehitamist (Koostaja Fassaadiprojekt OÜ (LISA 3).
- Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine. Hinnangu koostas Akukon OY Eesti Filiaal, töö nr 154162-1, 27.10.2015 (LISA 4).
- Tondi 37 ja Seebi 2, Tallinnas. Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest. Hinnangu koostas Osaühingu Tulelaev (kaubamärk Radoonitõrjekeskus), 03.05.2018 (LISA 5).

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas Tondi ja Seebi tänavate nurgal.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 krundi planeerimisel on eesmärk on täiendada kvartalit asukohta otstarbalt ja suuruselt sobiva hoonega, kujundada Seebi tänavale korrastatud tänavasein ning planeerida jalakäijatele mugav tänavaruum.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamumaa sihtotstarbega Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu sihtotstarbe muutmine kuni 15% ulatuses ärimaaks ja vähemalt 85% ulatuses elamumaaks ning määrata kinnistule ehitusõigus olemasoleva kuni 4 maapealse (3 täiskorruse ja katusekorrusega) ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu rekonstrueerimiseks ning uue kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu või äriruumidega korterelamu ning 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringus lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

Kinnistul olemasolev äriruumidega eluhoone säilitatakse. Olemasolev abihoone lammutatakse ning selle asemele on kavandatud uus.

Planeeritud ala suurus on 0,19 ha.

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu suurus on 1036 m² ning planeeritud maakasutuse sihtotstarve on $\geq 85\%$ elamumaa / $\leq 15\%$ ärimaa. Tondi tänav T3 kinnistu suurus on 26 971 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Seebi tänav kinnistu suurus on 15 518 m² ning maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Tondi tn 37 // Seebi tn 2, Tondi tänav T3 ja Seebi tänav kinnistu olemasolevaid piire ei ole planeeritud muuta.

4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud naabruses paiknevate hoonete asetsemisest. Lisaks on arvestatud vajalikke tuleohutuskujasid ja võimaliku parkimiskorraldusega. Nii Tondi kui ka Seebi tänava poole on määratud ehitusjoon.

Krundile on lubatud püstitada lisaks olemasolevale põhihoonele lisaks üks põhihoone ja üks abihoone. Abihoone on kavandatud Tondi tn 39 krundi piirile.

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistul, Tondi tänava ääres, paikneb olemasolev 4-korruseline miljööväärne puithoone, mille ehitisealune pind on Ehitisregistri alusel 356 m², kuid tegelikult ca 205 m². Olemasolev korterelamu on äriruumidega. Nimetatud hoone on kavandatud säilitada. Lisaks on kavandatud Seebi tänava äärde püstitada uus 4-korruseline elamu või äriruumidega korterelamu. Planeeritud hoone on kavandatud tulemüüriks Oksa tn 2 // Seebi tn 4 kinnistu piirile. Nimetatud kinnistule on projekteerimisel korterelamu hoone.

Uus hoone on planeeritud 4-korruseline (lisaks üks maa-alune korrus), suurima kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15,5 m ning absoluutkõrgusega 36 m. Hoone maapealsed korrused on kavandatud korteriteks ning maa-alune korrus tehnilisteks ruumideks, panipaikadeks, 1. korruse korterite abiruumideks (saunad, töötoad) jms, osaliselt ka parklaks. Hoone esimestele korrustele on lubatud ka äriruumide rajamine.

Kõrvalhoone naaberkinnistuga külgneva räästa kõrgus võib olla maksimaalselt 3,5 m (absoluutkõrgusega kuni 23,5 m).

Olemasolev abihoone, mille ehitisealune pind on Ehitisregistri alusel 108 m², lammutatakse ning selle asemele on kavandatud uus. Abihoone lahendatakse põhimõttel, et iga parkimiskoha otsas on väike panipaik, mis on kasutatav ainult konkreetse parkimiskoha omaniku poolt.

Olemasoleva hoone ehitisealune pind on ca 205 m², planeeritud hoonel 170 m² kuni 190 m² ning planeeritud abihoonel 35 m² kuni 55 m². Sellest tulenevalt on maapealse ehitusaluse pinna suuruseks määratud kuni 430 m² ning maa-aluse ehitusaluse pinna suuruseks määratud 370 m².

4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Detailplaneeringus on antud võimalus muuta Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu senine sihtotstarve (100% elamumaa) äri- ja elamumaaks.

Kinnistule on planeeritud 4 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega kuni 8 korteriga uus elamu või äriruumidega korterelamu. Samuti on jäetud võimalus abihoone rajamiseks. Ka olemasolevas hoones on juba lisaks korteritele äriruumid.

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu (pos 1) planeeritud ehitusõigus:

- Krundi sihtotstarve: elamumaa \geq 85% / ärimaa \leq 15%
 - sh olemasolevaid äriruume: olemasolev ehk ca 65 m², lubatud suurendada
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (sh 2 põhihoonet)
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 430 m² (maapealne) ja 370 m² (maa-alune)
 - sh olemasolev hoone: olemasolev ehk ca 205 m²
 - sh planeeritud hoone: 170 - 190 m²
 - sh planeeritud abihoone: 35 - 55 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 15,5 m (abs 36 m)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: -1 / 4
 - sh olemasolev hoone: olemasolev ehk -1 / 3 + katusekorrus
 - sh planeeritud hoone: -1 / 4
 - sh planeeritud abihoone: - / 1
- korterite arv:
 - sh olemasolev hoone: olemasolev ehk 12 korterit
 - sh planeeritud hoone: kuni 8 korterit
- hoonestustihedus: 1,5

Tondi tänav T3 kinnistu ja Seebi tänav kinnistu sihtotstarvet ja ehitusõigust ei ole planeeritud muuta.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Krunt on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valgugu naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

Ka abihoone katusele juhitakse vihmavesi oma kinnistule ning välditakse selle valgumist naaberkinnistutele.

4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Vähemalt 15% krundist on ette nähtud haljastada. Hoonete ümber, teedest ja parkimisalast vabadele aladele, on ette nähtud rajada juurdeveetavale mullakihile muru ja kõrghaljastus.

Likvideerida on kavandatud Seebi tänava ääres kasvavad III väärtusklassi sirelid (pos 2), kuna jäävad sissesõiduteele ette. Samuti on kavandatud likvideerida puud (pos 3, 4, 5, 6, 7, 17 ja 18).

Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Puude likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonnaametist.

Detailplaneeringus on ette nähtud likvideerida järgmised puud:

Puu nr	Väärtus-hinne	k2	D	k1	k3	Asendusistutuse vajadus (ühikut)	Likvideerimise põhjus
2	III	1,0	-	-	0,7	-	Põõsad, mis jäävad sissesõiduteele ette
3	III	1,0	39	-	0,7	-	Viljapuu, mis 2 m kõrgusel haruneb kaheks ning asub liiga lähedal olemasolevale hoonele
4	III	1,0	63	1,0	0,7	56,7	
5	III	1,0	57	1,0	0,7	51,3	
6	III	1,0	53	1,0	0,7	47,7	
17	IV	0,3	21	1,0	0,7	14,0	
18	V	-	20	1,0	0,7	-	
Kokku:						169,7	

MÄRKUSED:

D - raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa (cm)

k1 - raiutava puuliigi koefitsient

k2 - raiutava puu seisukorra koefitsient

k3 - raiepõhjuse koefitsient

Asendusistutuse kohustus määratakse raieloyal haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

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

Asendusistutuse vajadus on 169,7 haljastusühikut. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude ja põõsaste arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusprojektide koostamist. Puud on ette nähtud istutada kinnistu hoovialale. Kuna kõrghaljastusvaba murupinda on vähe, ei pruugi asenduspuud krundile ära mahtuda.

Olmejäätmete kogumise koht on ette nähtud planeeritud hoonesse sissesõidu vahetusse lähedusse. Täpne asukoht hoones määratakse ehitusprojektis. Konteinerid tuleb ette näha prügi sorteeritult kogumiseks.

4.6 Tänavate ja tehovõrkude planeerimise põhimõtted

Praegu on juurdepääs Tondi tn 37 // Seebi tn 2 krundile Tondi tänavalt. Planeeringus on kavandatud nimetatud juurdepääs likvideerida ning rajada juurdepääs Seebi tänavalt.

Tehovõrkude lahenduse on koostanud Pegasus Projekt OÜ insener Kaja Vilmer. Esitatud lahendus on põhimõtteline ning võib muutuda ehitusprojekti mahus.

Tehovõrkude planeerimisel on lähtutud võrguvaldajate tehnilistest tingimustest. Tehovõrkude planeerimisel on lähtutud eesmärgist säilitada võimalikult palju hoonestusalast väljapoole jäävat kõrghaljastust. Puude juurestiku kaitsealale kaevetöid ei ole planeeritud, tehovõrgud on kavandatud paigaldada kinnisel meetodil.

4.6.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus

Sidevarustus

Planeeritava hoone sidevarustus teostatakse juhtmevabalt.

Elektrivarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 26.09.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 303258.

Kinnistul on olemas võrguühendus Elektrilevi OÜ-ga läbilaskevõimega 3x63A. Detailplaneeringuala tarbijate varustamine elektrienergiaga on kavandatud olemasoleva võrguühenduse baasil. Vajadusel esitatakse läbilaskevõimsuse suurendamiseks Elektrilevi OÜ-le taotlus tarbimistingimuste muutmiseks.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Tänavavalgustus

Tondi tänava olemasolevat tänavavalgustust ei muudeta. Seebi tänaval on planeeritud olemasoleva tänavavalgustusposti ümbertõstmine, kuna antud alale on kavandatud juurdepääs kinnistule.

Kinnistuisene välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu parkimisplatsidega ja tehovõrkudega.

Sidevarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on AS-i Eesti Telekom (Telia Eesti AS) poolt 03.09.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 25042396.

Tehovõrkude koondplaanile on kantud kõik olemasolevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad liinirajatised ja sidekaevud. Tondi tn 37 // Seebi tn 2 olemasoleva hooneni on välja ehitatud Ø50 mm sidekanalisatsiooni sisend Tondi ääres kulgevast sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr 13506 ja hoones asub sidejaotla tähisega KTK308.

Detailplaneeringuala tarbijate sidevarustus on kavandatud olemasoleva võrguühenduse baasil.

4.6.2 Veevarustus, reovee- ja sadevetekanalisisatsioon

Käesoleva lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 22.09.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1548411-1.

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi uued tehnilised tingimused.

Veevarustus

Moodustatavate kinnistute tarbeveevajadus, liitumispunktide asukohad ja majaühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.

Planeeringuala olmevesi (10 l/s) on lahendatud varemprojekteeritud Seebi tn de160 mm veetorust – Seebi tn 1 elu- ja ärihoone (ehitusluba 13.11.2015 1512219/12379), Seebi tn 3 elu- ja ärihoone (ehitusluba 13.11.2015 1512219/12517). Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule on planeeritud de64 mm veeühendus.

Välisvõrkustutusvesi 15 l/s on tagatud Tondi tn Seebi tänava ristmiku kohal paiknevast hüdrantist. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 220 kPa.

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsiooniühendused on planeeritud likvideerida eelvoolorust hargnemisel, tänaval.

Veevarustuse liitumispunkt on varemprojekteeritud tööga – Seebi tn 1 elu- ja ärihoone (ehitusluba 13.11.2015 1512219/12379), Seebi tn 3 elu- ja ärihoone (ehitusluba 13.11.2015 1512219/12517). Nimetatud liitumispunkt on kantud tehnovõrkude koondplaanile.

Kanalisisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reoveed (10 l/s) on juhitud tööga (Novarc Group AS, töö nr 1114) varemprojekteeritud Seebi tn / Tondi tn de400 mm reovee ühiskanalisisiooni.

Kanalisisatsiooni liitumispunkt on varemprojekteeritud tööga (Novarc Group AS, töö nr 1114). Nimetatud liitumispunkt on kantud tehnovõrkude koondplaanile.

Sademeveed (10 l/s) on juhitud tööga (Novarc Group AS, töö nr 1114) varemprojekteeritud Seebi tn / Tondi tn de400 mm sademeveekanalisisiooni. Ühendus on varemprojekteeritud tööga Tondi tänava (Kotka tn – Seebi tn) rekonstrueerimise projekt (T-Model OÜ, töö nr 017001, ehitusluba taotlemisel). Nimetatud tööga on projekteeritud ka liitumispunkt, mis on kantud tehnovõrkude koondplaanile.

Parklast ja katenditega aladelt tulevad heitveed kogutakse kokku ning juhitakse puhastusseadmesse. Ehitusprojektis tuleb kaaluda parkla territooriumile õli- ja liivapüüduuri paigaldamise vajalikkust.

Sademevee käitlemine

Sademevee puhul on võimalik soovitusliku lahendusena kasutada ka imbsüsteemi HeitkerBloc, mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ärajuhtida kui ka taaskasutada.

Katuste sademeveed võib immutada samuti imbsüsteemi. Torustike suubumise kohta paigaldatakse õli- ja liivapüüdur.

Süsteem koosneb 1200 x 400 x 200 mm suurustest plastist kargplokkidest, mida omavahel ühendades moodustatakse 600- või 1200-liitrised standardised moodulid ning neist omakorda vajaliku suurusega maa-alune mahuti. Moodulid on ümbritsetud geotekstiiliga, ning varustatud Ø110 mm sisse- ja väljavooluavaga.

Katusevesi juhitakse torustikku pidi hoonest eemale ning torustiku otsa rajatakse HeitkerBloc-mahuti. Saju korral voolab vesi mahutisse ning imbub lõpuks maasse. Moodulite täpne asukoht lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Maa sees olevad moodulid toimivad kohtdrenaažina ning mahutavad sajuvee kiiresti endasse. Üks võimalus, mida Eestis veel kuigi palju ei kasutata, on sademevee kogumine ja kasutamine. Kargmoodulitest mahutit on võimalik katta spetsiaalse polüetüleenkattega, mis muudab selle veekindlaks. Kogutud sademevett saab kasutada autopesuks, aia kastmiseks vms.

Nimetatud lahendus on soovituslik.

4.6.3 Soojusvarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on AS Tallinna Küte poolt 10.09.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-15/56. Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule planeeritud hoone soojusvarustus on lahendatud lähtuvalt Küte ja Ehitus AS-i tööst nr 04-07-13.

Planeeritud hoone soojavarustus on lahendatud Seebi tänavale varem projekteeritud soojustorustiku baasil. Kinnistu orienteeruv soojusvõimsus on 0,300 MW.

Soojustorustiku planeerimisel on arvestatud vajadusega torustikule paigaldamiseks ja teenindamiseks/remondiks ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärasest kaeve- ja ehitustehnikat. Tagatud on nõuetekohased kujad ja vahekaugused. Ehitisi ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale ei ole planeeritud.

Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada:

- vajadusega tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoimimine.
- keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll tuleb teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele.
- torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941.
- torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratud.

Detailplaneeringu tehnoorkude koondplaani on tähistatud soojustorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadustega alad.

4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Planeeritav ala paikneb suure liiklustihedusega Tondi tänava ning keskmise liiklustihedusega Seebi tänava ääres. Seebi tänavalt on planeeritud sissesõit krundile.

Parkimine on lahendatud oma krundil. Parkimisala ning sissesõidud on kavandatud võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga säilitada maksimaalselt haljastust. Nimetatud alad on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014“ vahevööndi norm.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014)

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	Äriruumidega korterelamu või korterelamu	$P = (4 \cdot 1,2 + 4 \cdot 1)$ või $1/60 \cdot 120 + (3 \cdot 1,2 + 3 \cdot 1)$	9	16
Planeeritaval alal kokku:			9	16

Planeeritud hoonesse on kavandatud neli 1-2-toalist ja neli ≥ 3 -toalist korterit.

Olemasolevas hoones on vastavalt Ehitisregistrile kaksteist 2-toalist korterit ja 62,9 m² äriruume. Olemasolevale hoone on detailplaneeringus kavandatud renoveerida olemasolevas mahus. Olemasoleval hoonel on täna kasutuses 6 parkimiskohta, neist 2 garaažis.

Vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006 – 2014 punktile 4.1.10 ei rakendata parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Seega olemasoleva hoone puhul parkimisnormatiivi ei rakendata.

Krundile on kavandatud 16 parkimiskohta, millest 9 on kavandatud uue planeeritud hoone teenindamiseks.

Planeeritud krunt on reljeefne. Seetõttu on tänavapoolset soklikorrust võimalik hoovialal kasutada parkimiskorrusena. Seda ka tulenevalt asjaolust, et vastavalt standardile võib hoone mahus paikneva sõiduauto parkimiskoha kõrgusgabariit olla 2,2 m. See võimaldabki tänavapoolset soklikorrust hooviosas kasutada hoone konsoolialuse parklana. Tänavapoolne soklikõrgus arvestab olemasoleva hoone soklijoonega, mis on reljeefist tulenevalt Tondi tänava ääres 1,7 m maapinnast ning Seebi tänava ääres 1,5 m maapinnast. Planeeritud hoone soklijoone kõrgus peab lähtuma olemasoleva hoone soklijoone mõttelisest pikendusest. Krundi keskosas on olemasolev maapind omakorda madalam kui tänavaäärses osas, mis võimaldabki hoone konsoolialust parkimist.

Olemasoleva hoone teenindamiseks on planeeritud 7 parkimiskohta. Krundil on 6 olemasolevat parkimiskohta, seega on olemasoleva hoone teenindamiseks kavandatud 1 parkimiskoht olemasolevast rohkem.

4.8 Tuleohutus

Projekti tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standardid EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Olemasolev ja planeeritud hoone on I ja V kasutusviisiga hooned, mille tuleohutusklass on vähemalt TP-2.

Planeeritud elamu kaugus olemasolevatest naaberhoonetest on vähemalt 8 m ning kujud on täidetud. Krundipiirile on planeeritud tulemüür. Täpsemad tulekaitseenõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Välis- ja sisetulekustutusvesi 15 l/s on tagatud Tondi tn Seebi tänava ristmiku kohal paiknevast hüdrantist. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 220 kPa.

Projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu Tondi tn 37 // Seebi tn 2 olemasoleva hoone neljale küljele. Uus elamu on planeeritud tulemüüri krundipiirile, kuid kuna naaberkinnistule planeeritud hoone on kavandatud krundipiirist kaugemale, siis on juurdepääs tagatud kõigile neljale küljele.

TP2 hoone, mille kõrgus ulatub detailplaneeringus määratud 15,5 meetri peale, tuleb varustada automaatse tulekustutussüsteemiga (AKS) ning arvestada tuleb AKS-ile vajamineva veehulgaga.

4.9 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Lähipiirkonna hoonestusalale on iseloomulik erikõrguseline hoonestus. Kõrvalkinnistutel asuvad 2-3 täiskorruse ning katusekorrusega hooned. Seevastu Seebi tänava kirdeküljele on projekteeritud kõrghoone. Sellest johtuvalt on valitud Tondi tn 37 // Seebi tn 2 hoone kõrguseks 4 korrust, et kõrguseliselt haakuda Tondi ja Seebi tänava nurgahoonega ning kujundada Seebi tänava edelaküljele 4-korruseline tänavasein. Lähtutud on Seebi tänava ehitusjoonest. Eesmärk on kavandada korrastatud linnaruumina mõjuv ühtlase laiusega tänav.

Tondi ja Seebi tänava äärsed hooned mõjuvad aedlinna sisehoovidele magistraaltänavalt lähtuva müra barjäärina.

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 hoone ja Seebi tänava sõidutee vahelisele alale on kavandatud kõrghaljastatud jalakäijate ala.

4.10 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

- kinnistu asub osaliselt elektrimaakaabelliini 606:VEE kaitsevööndis.

4.11 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringulahendus võimaldab korrastada Seebi tänava äärse ala linnaruumilise olukorra, kuna kavandatud hoone sarnaneb oma otstarbalt ja suuruselt Tondi ja Seebi tänava nurgahoonele. Samuti arvestab planeeringulahendus Seebi tänava äärset ehitusjoont. Seeläbi luuakse Seebi tänavale korrastatud tänavasein.

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 krundile on kavandatud piirkonda kõrguselt ja suuruselt sobiv hoone, mis kasutab aedlinliku hoonestusala eeliseid ning asukohta peamise magistraaltänavaga kõrval.

Arvestades head ühendust kesklinnaga ja äri- ja sotsiaalasutuste lähedust, on koht sobiv uue äriruumidega korterelamu või korterelamu ehitamiseks. Jalakäijatele on planeeritud mugav tänavaruum, kus kõnnitee ja hoone vahel on säilitatud kõrghaljastatud roheala.

4.12 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega ning arvestatud on ümbritsevat linnakeskkonda nagu hoonete otstarve, suurus, kõrgus ja asukoht. Samuti on arvestatud piirkonna arenguvõimalustega, nagu Tondi tn 37 // Seebi tn 2 krundi Seebi tänava äärsele alale korrastatud tänavaruumi loomine, koos tänavahaljastuse ning kergliiklustee rajamisega.

Planeeritud hoone vastab oma kõrguselt ja suuruselt Tondi ja Seebi tänavate vahelise kvartali hoonete vastavatele näitajatele. Samas toimib planeeritud hoone kvartalisisesele alale mürabarjäärina.

Planeeringulahendus vastab avalikele huvidele. Kavandatud on mitmeid avalikes huvides olevad väärtusi – nagu korrastatud linnaruum.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDEID

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.

5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Lahtine hoonestusviis
- Katus:
 - Planeeritud hoone – lamekatus $\angle 0^\circ - 15^\circ$, ühetooniline katusekattematerjal;
 - Olemasolev hoone – säilitatakse mansardkatus, valtsplekk.
- Fassaadikattematerjalid:
 - Planeeritud hoone – puit, betoon, kivi, metall. Piirkonnas tuleb kindlasti vältida esmajoones plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga. 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga. Kasutada eelkõige looduslikke ja kvaliteetseid materjale – puit, betoon jms. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Kasutatavad materjalid peavad olema piirkonnale omaselt sobivad ning väärivad.
 - Olemasolev hoone – paekivisokkel, seinad krohvitud, esifassaadil trepikoja osas silikaattellis, avatäited puidust.
- Piirdeaed:
 - Tondi ja Seebi tänava poolne piirdeaed on planeeritud hoonete fassaadidega ühele joonele;
 - Tondi tänava poolne piire - kuni 1,5 m kõrgune puitpiire
 - Seebi tänava poolne piire - kuni 1,5 m kõrgune puit- või metallvarbpiire
 - kruntide omavahelisel piiril on lubatud kuni 1,5 m kõrgune võrkpiire (Tondi tn 37 // Seebi tn 2 ja Tondi tn 39 kruntide piiril ning Tondi tn 37 // Seebi tn 2 ja Oksa tn 2 // Seebi tn 4 kruntide piiril).

Hilisemal projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- atraktiivne arhitektuur;
- hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

5.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaed on ette nähtud paigutada kinnistu piirile. Piirdeaed – ca 1,5 m kõrgune vertikaalne puitlipp-piire. Täpsustatakse ehitusprojektides.

Järgida tuleb piirkonnas, eriti naaberkinnistutel väljakujunenud piirete tüüpi ja kõrgust.

5.3 Täiendavate uuringute vajadus

Enne ehitustööde alustamist tuleb eksperdil fikseerida naaberhoonete tehniline olukord.

5.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu ja Seebi tn 4 // Oksa tn 2 kinnistu hoonestusalad ulatuvad kinnistu piirini, seetõttu on vajalik teha koostööd naaberkinnistu omanikuga, et tagada ehitusprojektis krundi piiri läheduses mõlema kinnistu ehitistele sobivad ehituskonstruksioonide lahendused.

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistule planeeritud abihoone on kavandatud Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu ja Tondi tn 39 kinnistu piirile, seetõttu on ehitusprojekti koostamise staadiumis vajalik teha koostööd Tondi 39 Korterühistuga ning lisada ehitusprojektile nimetatud korterühistu arvamus.

Vt ka punkt 5.6

5.5 Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see 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 Kristiine Linnaosa Valitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Hoonestuses tuleb kasutada selliseid lahendusi, mis ei põhjustaks lindude kokkupõrkeid hoonega.
- Ehitusprojektile lisada Tallinna Küte AS tehnilised tingimused.
- Olemasolevate hoonete rekonstrueerimis- ja lammutusprojektid ning uue korterelamu või äripindadega korterelamu ja abihoone ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Müra

Eksperthinnangus „Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine“ (LISA 4) esitati järgmised soovitusel edasiseks projekteerimiseks:

- Planeeritava hoone kavandamisel tuleb arvestada suure liiklusega Tondi tänava lähedusega. Hoones tuleb tagada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuded. Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendusmeetmed, lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt müratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral eluruumide välispiirde ühisisolatsiooniks arvestama tänava poolal olemasoleva hoone eluruumide korral ääres arvestama $R'_{tr,s,w} = 45$ dB, bürooruumide korral $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, hoone külgedel ja taga võib arvestada $R'_{tr,s,w} = 30-40$ dB, olenevalt mürataseme suurusest ja ruumi tüübist. Planeeritava hoone puhul eluruumide korral $R'_{tr,s,w} = 30-40$ 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 standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Radoon

Eksperthinnangus „Tondi 37 ja Seebi 2, Tallinnas. Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest“ (LISA 5) esitati järgmised soovitused edasiseks projekteerimiseks:

- Tagada hoone hea ehituskvaliteet. Kõik kommunikatsioonide vms läbiviigid vundamendist hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Sellisel on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones

5.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas

Võrgud rajada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt. Tehnoorkude ei tohi kavandada säilivate puude juurestike kaitsealadesse ja istutatavate puude kasvupinnasesse. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema planeeritud vastavalt standardi tabelile 10.2.

Maa-aluste tehnoorkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnoorkude ühisesse kinnisesse kanalisse, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetõid.

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele on vajalikud võrguvaldajate arvamused.

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoone ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohti võib ehitusprojekti täpsustada.
- Ühisveetorustikud ning kinnistu ühendused monteeritakse plastkanalisatsioonitorudest SN8 d160-200 mm ja varustatakse plastist kanalisatsiooni-kontrollkaevudega, rennpõhjaga, teleskoopsed ja malmluukidega 40 t koormusele.

Elektrivarustus

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetset tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Tänavavalgustus

- Välisvalgustus lahendatakse vastavalt arhitekti lähteülesandele.
- Välisvalgustuse toide projekteerida maakaabliga kaitsetorus, alates planeeritud hoone elektrikilbist.
- Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada Elektrilevi OÜ Tallinna Välisvalgustusega.

Sidevarustus

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-i täiendavad tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Telia eesti AS-ile kuuluv sideehitis – kaablikanalisatsioon.
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia Eesti AS-i üldkasutatava sidevõrguga.

Soojusvarustus

- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused AS-lt Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn), et selgitada välja kaugkütte rajamise võimalused ja tingimused.
- Soojustorustik ehitada eelisoleeritud, häiretraatidega torudest. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-

kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö teostada vastavalt standardile EVS-EN 13941, tagamaks lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused. Torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235, vastavalt EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust.

5.7 Tervisekaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Tagamaks mänguväljakul tervise säilimist toetavat keskkonda, soovitav kavandatud asukohta mänguväljaku rajamisel rakendada täiendavaid müraleevendusmeetmeid.
- Elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritud elamualal ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada Keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 III kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.
- Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Juhul kui olemasolevas hoones korterite planeeringuid muudetakse, on soovitav vältida magamistubade paigutamist Tondi tänava poolsele küljele.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

6.1 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Planeeritud kinnistu asub Kristiine linnaosa üldplaneeringu alusel magistraaltänava ärivööndis. Alale võib põhjendatud juhtudel kavandada ka elamuid tingimusel, et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning võetakse ehituslikke meetmeid, et leevendada hoonetes magistraaltänavast vm tuleneva müra mõju. Tondi tänava äärse olemasoleva hoone alakorrusel paiknevad äriruumid.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on magistraaltänava ärivööndis soovituslik hoonestustihedus ligikaudu 3,0. Seejuures tuleb vältida väljakujunenud naaberhoonestuse häirimist nt lisanduva liiklusega, tagada naaberhoonestuse valgustustingimused ja linnaehituslik sobivus, sh kõrguste sujuv üleminek kõrgemalt korruselisuselt madalamale.

Planeeritud hoone absoluutkõrguse ning korruselisuse määramisel on lähtutud olemasolevast Tondi tn 37 // Seebi tn 2 hoone ning kõrvalkinnistule, aadressiga Seebi tn 4 // Oksa tn 2, planeeritud hoone vastavatest näitajatest. Tondi tn 37 // Seebi tn 2 hoone olemasolev abs. kõrgus on 35,3 m ning korruselisus -1/4. Seebi tn 4 // Oksa tn 2 hoone planeeritud abs. kõrgus on 37 m ning korruselisus -1/4.

Eesmärgiks on kujundada Seebi tänava äärsele ehitusjoonele ühtse kõrgusega hoonestusfront. Samuti arvestasime, et Seebi tänava teisele küljele on planeeritud ning projekteeritud hooned, mille madalam, tänavaäärne hooneosa, on 5-korruseline ning tänavajoonest tahapoole astuv osa 7- ning 20-korruseline.

Seega on Seebi tänava mõlema külje ehitusjoonele kavandatud ühtse kõrgusega hoonestus, mis arvestab nii olemasolevat ajaloolist Tondi tn 37 // Seebi tn 2 hoonet kui ka projekteeritud kõrghoonete kvartalit ning tekitab seeläbi linnaruumilise terviku.

Planeeritud lahendus on vastavuses Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

6.2 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 26. augusti 2015 korraldusega nr 1240-k tuli detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisanõudeid:

1. võimalusel kavandada rekonstrueeritava hoone esimesele korrusele äriruumid.

Olemasolevas hoones on vastavalt Ehitisregistrile kaksteist 2-toalist korterit ja 62,9 m² äriruume. Olemasolev hoone on detailplaneeringus kavandatud renoveerida olemasolevas mahus.

2. haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 15%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Krundi maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal on vähemalt 15%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

3. näha ette maksimaalne sademevee kinnistusisene käitlemine (immutamine pinnasesse, kasutamine kastmiseks vms). Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Krunt on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

4. esitada tänavaliiklusest tuleneva müra mõõtmised ja modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ning müra tasemetega hoone fassaadidel, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge müratasemega piirkonda. Lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning esitada müraleevendusmeetmed.

Liiklusrumürast põhjustatud müratasemete hindamine on Akukon OY Eesti Filiaali poolt koostatud 27. oktoobril 2015.

Antud eksperthinnangus esitati järgmised soovitud edasiseks projekteerimiseks:

- *Planeeritava hoone kavandamisel tuleb arvestada suure liiklusega Tondi tänava lähedusega. Hoonetes tuleb tagada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuded. Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendusmeetmed, lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.*
- *Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste insolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt müratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral eluruumide välispiirde ühisisolatsiooniks arvestama tänava poolel olemasoleva hoone eluruumide korral ääres arvestama $R'_{tr,s,w} = 45$ dB, büroorumide korral $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, hoone külgedel ja taga võib arvestada $R'_{tr,s,w} = 30-40$ dB, olenevalt mürataseme suurusest ja ruumi tüübist. Planeeritava hoone puhul eluruumide korral $R'_{tr,s,w} = 30-40$ 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 Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + Ctr$.*
- *Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.*

Nimetatud soovitud on detailplaneeringu seletuskirjas esitatud nõuetena, mis lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

5. Teha koostööd Tallinna linna ehitismääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Kristiine Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringu lahendus puudutada.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd järgmiste isikute ning ametitega:

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinisajade omanikega.*
- 2) olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega;*
- 3) Kristiine Linnaosa Valitsusega;*
- 4) Tallinna Keskkonnaametiga;*
- 5) Tallinna Transpordiametiga.*

Koostöö jooksul esitatud ettepanekud ja info nendega arvestamise kohta on kajastatud ühtses koondtabelis.

6.3 Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele

Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi standardis soovitatud kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- ala elav kasutus;
- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- hooviala ja avaliku ruumi hea vaadeldavus hoonest.

Vastavus Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812 6:2013, EVS 812-2:2014

Projekteeritud hoonele on tagatud tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädavaljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu Tondi tn 37 // Seebi tn 2 hoone kolmele küljele. Neljandas küljes paikneb tulemüür. Tondi tn 37 // Seebi tn 2 olemasoleva hoone ja planeeritud hoone vaheline kaugus on üle 8 m ning kujad on täidetud.

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006–2014”

Detailplaneering vastab Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 (vt. käesoleva seletuskirja punkt 4.7 „Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtteid, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus“).

Vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006 – 2014 punktile 4.1.10 ei rakendata parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise

olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Seega olemasoleva hoone puhul parkimisnormatiivi ei rakendata.

Krundile on kavandatud 19 parkimiskohta, millest 9 on kavandatud uue planeeritud hoone teenindamiseks.

Olemasoleva hoone teenindamiseks on planeeritud 10 parkimiskohta. Krundil on 6 olemasolevat parkimiskohta, seega on olemasoleva hoone teenindamiseks kavandatud 4 parkimiskohta olemasolevast rohkem.

Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

Tehnovõrkude paigaldamisel on arvestatud olemasolevate ja planeeritud puude paiknemisega, kuid täpne haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojektidega, arvestades juurestiku kaitseala ja võra ulatust. Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Tehnovõrkude kaugus hoonetest on planeeritud vastavalt tabelile 10.2

Hoone on planeeritud vähemalt 5 meetri kaugusele olemasolevast kõrghaljastusest. Tehnovõrgud on planeeritud vähemalt 2 meetri kaugusele olemasolevast kõrghaljastusest. Uushaljastus on kavandatud vähemalt 5 meetri kaugusele planeeritud hoonest.

Planeeritud liikluse ja parkimise lahendus vastavad Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

Seebi tänava äärde on planeeritud 3 m laiune kõnnitee.

Vastavus Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja vastavus Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine on Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali poolt koostatud 27. oktoobril 2015. (vt Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu lisa nr 3 „Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine“).

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu Tondi tänava äärsel olemasolev hoonel on müratase päevasel ajal 65-69 dB (piirtase on 65 dB) ja öisel ajal 55-64 dB (piirtase on 60 dB), planeeritud hoone müratase on päevasel ajal 60-64 dB ja öisel ajal 50-54 dB.

Antud eksperthinnangus esitatud soovitused edasiseks projekteerimiseks on välja toodud käesoleva seletuskirja punktis 5.5 „Keskkonnakaitsealised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks“. Samuti on normitud müratasemete tagamiseks määratud nõue lähtuda projekteerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ (vt käesoleva seletuskirja punkt 5.5 „Keskkonnakaitsealised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks“).

Vastavus Eesti standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang on koostatud Osaühingu Tulelaev (kaubamärk Radoonitõrjekeskus) poolt (vt Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu detailplaneeringu lisa nr 5 „Tondi 37 ja Seebi 2, Tallinnas. Radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest.“).

Tondi tn 37 // Seebi tn 2 kinnistu paikneb kõrge radoonitasemega piirkonnas. Antud kinnistu radoonitase on vahemikus 10 kuni 50 kBq/m³ (normatiivne on kuni 50 kBq/m³) ehk kinnistu asub normaalse radooniriskiga alal.

Ekspert hinnangus esitatud soovitus edasiseks projekteerimiseks on välja toodud käesoleva seletuskirja punktis 5.5 „Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks“.

Vastavus Tallinna Linnavalikogu 08. septembri 2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavalikogu 08. septembri 2011 määrusele nr 28 - „Tallinna jäätmehoolduseeskiri.“

Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (§ 16 lõige 8) peab mahuti paiknema naaberkinnistul paiknevast eluhoonest vähemalt 5 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Planeeritud jäätmemahutid asuvad naaberkinnistul paiknevast eluhoonest rohkem kui 5 m kaugusel. Jäätmekonteinerid on kavandatud planeeritud hoone soklikorrusele, sissesõidutee kõrvale.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”

Seebi tn 2 ja 4 kruntide dendroloogiline ekspertiis teostati 11. oktoobril 2011. Hinnangu koostas dendroloog Msc Heldur Sander Eesti Maaülikooli Metsanduse- ja Maaehituse instituudist.

Dendroloogiline inventuur vastab 3. mai 2006 määrusele nr 34.

Vastavus Tallinna Linnavalikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimustele ja korrale“

Asendusistutuse arvutus on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ peatükk 3 § 14. Aluseks on võetud dendroloogiline uuring. Seebi tn 2 ja 4 kruntide dendroloogiline ekspertiis teostati 11. oktoobril 2011. Hinnangu koostas dendroloog Msc Heldur Sander Eesti Maaülikooli Metsanduse- ja Maaehituse instituudist. (Vt käesoleva seletuskirja punkt 4.5 „Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus“).

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

Planeeritud lahendus vastab Kaugkütteseadusele ja Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9.

6.4 Planeeringulahenduse vastavus tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele

- AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 22.09.2015 tehnilised tingimused PR/1548411-1

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.

- AS Tallinna Küte 10.09.2015 tehnilised tingimused nr 21300-01-15/56

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud AS-iga Tallinna Küte.

- AS-i Eesti Telekom (Telia Eesti AS) 03.09.2015 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25042396

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud Telia Eesti AS-iga.

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 26.09.2017 tehnilised tingimused nr 303258

Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga.