

DETAILPLANEERING

OBJEKTI AADDRESS: Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn
PLANEERINGU TELLIJAJ: Tallinna Linnaplaneerimise Amet
HUVITATUD ISIK: Salme Keskuse OÜ
Kontaktandmed: Laki tn 10, 12915 Tallinn
Juhatuse liige: Jaan Erelt
Kontaktandmed: tel. 56670511, ereltjaan@gmail.com
KUUPÄEV: Veebruar 2022
TÖÖ NR: 1513
PLANEERINGU MENETLUSE NR: **DP041580**
PLANEERINGU NIMETUS:

SALME TN 11, 13 JA 13e KINNISTUTE DETAILPLANEERING

PLANEERINGU KOOSTAJA:

ansambel^{AB}
arhitektuuribüroo

Koidu 122/Planeedi 4-47 TALLINN 10131
TEL/FAX 6443404 E-mail: ansambel@ansambel.ee
Reg. nr. 10466685
Kutsetunnistuse nr: 143007
Juhataja, volitatud arhitekt-ekspert VIII /

/ T.Tammik

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

II JOONISED

Nr	Nimetus	Möötkava
DP01	Asukohaskeem	-
DP02	Põhjjoonis	1:500
DP03	Tehnovõrkude koondplaan	1:500
DP04	Parkimiskorruse skeem	1:500
DP05	Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem	1:500

Seletuskirja sisukord

1	Planeeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja uuringud	5
2	Planeeritud maa-ala asukoht	6
3	Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	6
4	Planeeringuga kavandatu.....	7
4.1	Hoonestusalade, hoonete paiknemise ja suuruse ning avaliku ruumi kavandamise põhimõtted 7	
4.2	Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine, kavandatud kruntide ehitusõigus, hoonete kasutusotstarve ning koormusnäitajad.....	8
4.3	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
4.4	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	10
4.4.1	Ülevaade tekkivatest jäätmetest ja jäätmete käitlemise lahendus	11
4.5	Tänavate maa-alade, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	11
4.6	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	12
4.6.1	Soojavarustus.....	13
4.6.2	Gaasivarustus	14
4.6.3	Elektrivarustus	15
4.6.4	Tänavavalgustus.....	16
4.6.5	Sidevarustus	17
4.6.6	Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	17
4.6.7	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas.....	18
4.7	Kehtivad ja planeeritavad kitsendused	19
4.7.1	Seadusjärgsed kitsendused	19
4.7.2	Detailplaneeringuga määratud servituudid ja kaitsevööndid.....	19
4.7.3	Olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndid planeeritaval alal	20
4.7.4	Nõuded kaitsevöönditele	20
4.7.5	Kohustused.....	21
4.8	Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	21
4.9	Kavandatu mõju lähipiirkonnale ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	21
4.10	Keskkonnakaitse.....	21
5	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	22

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

5.1	Arhitektuurinõuded	22
5.2	Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	23
5.3	Radoonileevendusmeetmed	23
5.4	Tuleohutuse tagamine	23
5.5	Insolatsioon.....	23
5.6	Müra.....	24
5.7	Teed ja tehnovõrgud.....	24
6	Planeeringus kavandatu vastavus lähtedokumentidele ja -seisukohtadele	24
6.1	Vastavus üldplaneeringutele	24
6.2	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	25
6.3	Muudatused võrreldes eskiislahendusega.....	27

1 Planeeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja uuringud

Planeeringu koostamise alused:

1. Planeerimisseadus;
2. riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
3. planeeringu koostamise algatamise taotlus 16.07.2015, menetluse nr DP041580;
4. Tallinna Linnavalitsuse 8. veebruari 2017. a korraldus nr 216-k “Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneeringu koostamiseks algatamine Põhja-Tallinnas”.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid:

1. Tallinna linna üldplaneering. Kehtestatud Tallinna Linnavalikogu 11. jaanuari 2001. a määrusega nr 3;
2. Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering (tööversioon/menetluses). Algatatud Tallinna Linnavalikogu 26. jaanuari 2006.a otsusega nr 8;
3. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamissetpaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“;
4. Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
5. Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 lisa „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
6. Tallinna rattastrateegia 2018-2027;
7. Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – DP leppemärgid;
8. Tallinna Linnavalikogu 8. septembri 2011. a määrus nr 28 “Tallinna jäätmehoolduseeskiri“;
9. Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
10. Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
11. Telia Eesti AS 02.06.2017 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28602287;
12. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 252818;

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

13. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 311552;
14. AS Gaasivõrgud tehnilised tingimused Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneeringu koostamiseks nr PJ-612/17;
15. AS Tallinna Vesi 05.07.17 tehnilised tingimused PR/1735110-1;
16. AS Utilitas Tallinn 05.05.2017 tehnilised tingimused nr 21300-01-17/24;
17. Maa-ala plaan tehnovõrkudega (koostaja OÜ Amaate AKM, töö nr T-021-17 ja töö nr T-011-18);
18. Keskkonnaseisundi hinnang (koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2639/16);
19. Muinsuskaitse eritingimused Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneeringule (koostaja Joonest OÜ, arhitekt Kadri Randoja).
20. Salme tn. 11, 13 ja 13e kinnistute ja nende kinnistute lähiümbruse dendroloogiline ekspertiis. Ekspertiisi koostaja: Heldur Sander.

2 Planeeritud maa-ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas, Kalamaja miljööväertuslikus piirkonnas, Vabriku, Kungla, Salme ja Tõllu tänavaga piiratud kvartalis. Planeeringuala hõlmab kolme kinnistut: Salme tn 11 (78408:801:3420), Salme tn 13 (78408:801:1450) ja Salme tn 13 e (78408:801:4440). Planeeringuala suurusega 0,34ha on läänest piiritletud hoonestatud kinnistutega ja teistest külgedest tänavaga maa-aladega.

3 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Miljösse sobimatu nõukogudeaegse alajaama ning täielikult amortiseerunud tööstushoonete likvideerimine.
- Pikalt kasutusest väljas olnud ja räämas ala uuesti kasutusele võtmine.
- Maakasutuse sihtotstarvete muutmine vastavaks üldplaneeringus määratud juhtotstarbele.
- Olemasolevate kinnistute ümberkruntimine piirkonnale sobiva hoonete asetuse huvides.
- Salme tänavale iseloomuliku ehitusviisi ja piirkonnas välja kujunenud ehitusjoone määramine.
- Uute hoonemahtudega tervikliku tänavaruumi loomine.
- Piirkonnale iseloomuliku kõrguse ja arhitektuuriga hoonestuse määramine.
- Elukohtade ja turvalise keskkonna loomine.

4 Planeeringuga kavandatu

4.1 Hoonestusalade, hoonete paiknemise ja suuruse ning avaliku ruumi kavandamise põhimõtted

Piirkonna ruumiliseks väärtuseks on ajalooliselt välja kujunenud 19. sajandi lõpule, 20. sajandi esimesele poolele iseloomulik eeslinna miljö, sellele omase hoonestusstruktuuri ja puitelamutega.

Planeeringu alasse jääva kvartali hoonestus hõlmab endas hooneid mitmest ajalooperiодist, mistõttu kvartali sees ühtset terviklikku arhitektuurest pilti pole tekkinud. Salme tänava elamukvartalitele on iseloomulik ühtne tänavaäärne ehitusjoon ning lahtine hoonestusviis. Hooned on valdavalt 2-3 täiskorruse ning kaldkatusealuse katusekorruse või mansardkatusega. Paljudel hoonetel on katusealune korrus välja ehitatud korteriteks. Oluline dominant piirkonnas on planeeritava alaga kirdest piirnev Salme ja Kungla tänava vaheline kultuurimälestistest koosnev esinduskvartal.

Kvartalite keskmisel põhinevate koefitsientide range järgimine võib olla põhjendatud Kalamaja tavaolukorras ehk üsna ühtlaselt ja sarnase hoonestustihedusega täisehitatud kvartalitesse olemasoleva hoonestuse sekka üksikute hoonete lisamisel. Käsitletav planeeringuala on aga erandlik nii kogu kvartali äärmiselt ebaühtlase ja eriilmelise hoonestuse tõttu, kui ka seetõttu, et ligi poole kvartali suurusel alal pole kunagi paiknenud nõ tavapärasest Kalamaja hoonestust (ei tsaariaegseid kööktubadega tööliselamuid ega Tallinna maja tüüpi nn eestiaegseid elamuid), tegemist on olnud peamiselt tööstusala, juhusliku asetuse ja utilitaarset laadi hoonestusega.

Detailplaneeringuga kavandatu eesmärk on jätkata Salme tänaval juba väljakujunenud nn *park front* i, mis kulgeb piki kahe sõja vahel rajatud parki, praegust Salme Keskust ümbritsevat haljasala. Detailplaneeringuga planeeritava ala vastas asuva ajaloolise Kalamaja algkooli õueala koos Salme Keskuse territooriumiga moodustavad ulatusliku linnaehituslikult koormamata ala. Planeeringuala pikim külg Salme tänaval omab ja saab ka tulevikus omama vaid üht hoonestatud poolt.

Salme Kultuurikeskuse ja Kalamaja Põhikooli kinnistuid ümbritsev lahtine perimetraalne hoonestus peab olema soliidne ja linlik ning mahult domineerima võrreldes ümbritsevate elukvartalitega, kus pea alati on hoonestatud tänavate mõlemad küljed. Seda eriti arvestades asjaolu, et kogu planeeringuala koosneb ainult nurgakinnistutest. Kasinam hoonestus tekitaks väljaehitatuna nurgakinnistul linnaehitusliku hõreduse, mida kahe olulise tänava ristumisel on otstarbekas vältida.

Detailplaneeringu lahendus võimaldab Salme tänava algusesse rajatava hooneterühma kavandada mahuliselt ja ka funktsionaalselt ühtse kompleksina: hoonestuse mastaap, hoonetevahelised kujad, rütm ja materjalikäsitus lähtuvad teisel pool Tõllu tänavat asuva kõrge miljööväärtusega 1930-ndatest pärineva hoonetegrupist. Olemasolevate kinnistute muutmine annab võimaluse planeeritavale alale linnaehituslikult sobiva hoonete asetuse tänava äärde. Planeeringuga määratud kolme Salme tänavapoolse hoonemahu kavandamisel on arvestatud

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

planeeringualaga vahetult külgnevate naaberhoonete (Salme tn 15 ja Vabriku tn 41) katuseharja ja räästa kõrgustega. Hooned on kolme täiskorruse ja ühe arhitektuurselt liigendatud korrusega.

Likvideeritakse miljöösse sobimatu nõukogudeaegne alajaam ning amortiseeritud tööstushooned. Uue hoonestuse rajamisega võidab märkimisväärne hulk kontaktvööndi kinnistuid läbi ala heakorrastamise ja kasutuselevõtu elamumaa funktsioonis. Kogu parkimiskoormus lahendatakse maa-aluse parkimiskorrusega ning kinnistute keskmine haljastusprotsent on piisavalt kõrge, täitmaks planeeritava ala tulevaste elanike ja kontaktvööndi elanike ja valdajate ootusi miljööväärtusliku keskkonna jätkamise osas.

4.2 Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine, kavandatud kruntide ehitusõigus, hoonete kasutusotstarve ning koormusnäitajad

Planeeringuga tehakse ettepanek, et üksnes alajaama teenindamiseks ajalooliste kruntide maast moodustatud krunt Salme 13e liidetakse taas kõrvalkinnistutega Salme tn 11 ja 13, viimatinimetatute piire korrigeeritakse sobivama hoonete asetuse huvides ning neile määratakse korterelamu maa sihtotstarve.

Planeeringueelne maaüksus			Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Krundi nimetus	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve
Salme tn 11	977.4	100% elamumaa	Salme tn 13// Tõllu tn 1 (POS. NR 1)	1329.1	100% korterelamu maa
Salme tn 13	1584.2	100% tootmismaa	Salme tn 11 (POS. NR. 2)	1262.5	100% korterelamu maa
Salme tn 13e	30.1	100% tootmismaa			

* Kruntide pindalad on mõõdetud OÜ Amaate AKM poolt koostatud maa-ala plaanilt (töö nr T-021-17).

Ehitusõigus			
Pos. nr	1	2	kokku
Krundi aadressi ettepanek	Salme tn 13// Tõllu tn 1	Salme tn 11	
Krundi planeeritud suurus	1329 m ²	1263 m ²	2592 m ²
Maapealne ehitisealune pind	399.0 m ²	379.0 m ²	778.0 m ²
Maa-alune ehitisealune pind	847.0 m ²	718.0 m ²	1565.0 m ²
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus EH 2000 süsteemis **	26.4 m/24.7*m	26.4 m	
Hoonete suurim maapealsete korruste arv	3 täiskorrust + mansardkorrus/ 3 täiskorrust*	3 täiskorrust + mansardkorrus	
Hoonete suurim maa-aluste korruste arv	1	1	
Suurim lubatud põhihoonete arv	2	2	
Suurim lubatud abihoonete arv	-	-	
Maaüksuse katastriüksuse sihtotstarve	100% elamumaa (E)	100% elamumaa (E)	
Hoonete suurim lubatud maapealne	1447.0m ²	1455.0m ²	2902.0 m ²

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

brutopind			
Suurim lubatud maa-alune brutopind	847.0 m ²	718.0m ²	1565.0 m ²
Suurim lubatud korterite arv	18	17	35
Autode parkimiskohtade normatiivne arv	18	17	35
Kavandatud autode parkimiskohtade arv	18	17	35
Jalgrataste parkimiskohtade normatiivne arv	18	17	35
Kavandatud jalgrataste parkimiskohtade arv	19	16	35

* Tõllu tn hoone

** Geodeetilise alusplaani absoluutkõrgused on joonisele kantud kroonlinna nulli alusel (koordinaadid L-EST97, kõrgus BK77 süsteemis). Ehitusprojekti koostamisel arvestada geodeetilise alusplaani absoluutkõrgusi Amsterdami nulli alusel (lühendiga EH2000). BK77 kõrgussüsteemilt EH2000 kõrgussüsteemile ümberarvutamisel tuleb antud piirkonnas geodeetilise alusplaani absoluutsetele kõrgusväärtustele lisada **23,5 cm**.

Ehitusõigusega määratakse projekteeritavale alale maksimaalselt kuni nelja hoonemahu rajamine. Salme tänava äärde on lubatud rajad kolm nelja maapealse korrusega (3 täiskorrust+ mansardkorrus) hoonet ja Tõllu tänava äärde üks kolme maapealse korrusega hoone. Parkimine tagatakse kõiki nelja hoonet ühendava maa-aluse parkimiskorrusega. Parkimiskorruse katusepealne terrassipind võib olla tõstetud ümbritsevast maapinnast maksimaalselt 1 m kõrgusele. Miljõesse sobimatu nõukogudeaegne alajaam ning amortiseerunud tööstushooned likvideeritakse.

Planeeritava ala koormusnäitajad ja täiendavad nõuded:

- Kavandatud hoonestustihedus planeeritaval alal kuni 1,1.
- Kruntide täisehitus kuni 30%.
- Haljastuse osakaal planeeritaval alal vähemalt 30%.
- Hoonetevaheline kaugus vähemalt 11 m.
- Hoonete räästa kõrgus kavandada arvestades Salme tn 15 hoone räästa kõrgust.
- Arvestada tänavate ehitusjoonega.
- Parkimiskorruse peale moodustuvale hoonetevahelisele alale rajada korterite terrassid ning üldkasutatavad pääsud õuealale ja prügikonteinerite juurde.
- Hoonete peasissepääsud peavad asuma piirkonnale omaselt tänavapool.
- Mansardkatuse akende lahenduse projekteerimisel võtta aluseks ümbritsevad hooned.
- Teavitada koheselt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonda ehitus- ja mullatööde teostamisel kultuuriväärtuslike leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstulekust.

- Uue hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede, platside ehitamise eelduseks on kinnistutel pos. 1 ja pos. 2 üheaegselt teostatud ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt kinnitatud reostusuuring, milline tõendab, et ohtlike ainete sisaldus pinnases ja pinnavees, kinnistute sihtotstarbest lähtuvalt, ei ületada Keskkonnaministri 11.08.2011 määruse nr 38 („Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“) ja Keskkonnaministri 11.08.2010. a määruses nr 39 („Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“) kohaselt sätestatud piirarve. Reostusuuringu lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Reostuse tuvastamisel tuleb reostus likvideerida ja uue hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede, platside ehitamise eelduseks on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt kinnitatud saneerimisaruanne, milline tõendab, et reostus on likvideeritud.
- Tagada planeeritavate kuni ≤ 2 toaliste ja ≥ 3 toaliste korterite jaotus mõlemal juhul 50%.
- Arvestada korterite keskmiseks brutopindalaks minimaalselt 85-90m².

4.3 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgust ei ole ette nähtud oluliselt muuta. Planeeritava ala maapind on valdavalt tasase reljeefiga keskmise absoluutkõrgusega +12,3 m (kõrgus antud EH2000 süsteemis). Elamute alla on ühe tervikuna kavandatud parkimiskorrus, mille katusepealne terrassipind võib olla tõstetud ümbritsevast maapinnast maksimaalselt 1 m kõrgusele.

Üleminek terrassipinnalt hoovialale kavandada sujuvalt. Lahendus anda maastikuarhitektuuri projektiga ehitusprojekti staadiumis.

Hoonete ehitusprojektidega anda vertikaalplaneerimise lahendus, mis peab vältima sademevee valgumist naaberkinnistutele ja tagama sademevee juhtimise hoonetest eemale. Kinnistutele paigaldatakse sademevee immutustunnelid, mille abil osa sademevett immutatakse kinnistu sees. Kinnistuisene sademeveetorustik liidetakse reoveekanaliseerimisüsteemiga, et vihmasadude korral liigne sadevesi (max 4 l/s) kanalisatsiooni juhtida. Sadeveetorustik ja reoveetorustik on omavahel eraldatud tagasivoolumklapi abil.

4.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeringulahendusega moodustatud kinnistuid käsitletakse planeerimisel linnaehitusliku tervikuna. Tulenevalt kruntide proportsioonidest ja piirkonnale omasest hoonestuse paigutusest ei ole otstarbekas haljastuse osakaalu jagada kahele krundile võrdselt. Planeeringulahendus teeb ettepaneku suurendada haljastuse osakaalu Salme tn 11 krundil. Planeeringulahendusega moodustub terviklikult haljastatud õueala, mida saavad ühiselt kasutada mõlema krundi elanikud. Salme tn 13 krundil jääb haljastuse osakaal mõnevõrra lubatust väiksemaks parkimiskorrust teenindava ühise panduse tõttu. Kahte krundi tervikuna vaadates on nõutud haljastuse osakaal tagatud, moodustades kahe krundi pinnast kokku 30%. Lisaks õuealale rajatavale kõrghaljastusele kasutada maa-aluse parkla katusel konteinerhaljastust.

Kruntide hoonetest ja teedest vabad alad haljastada murukattega ja piirkonnale sobiva puittaimestikuga. Täpne haljastuslahendus anda hoonete ehitusprojektide koosseisus. Salme tn

13 kinnistult likvideeritud puittaimede asendamiseks on tehtud asendusistutuse arvutus, mis näeb ette likvideeritud puittaimede asemele 57 haljastusühikut (planeeringu lisas dokument „7.4 Salme tn 13 kinnistu asendusistutuse arvutus“). Ehitusprojekti koosseisus esitatakse uus haljastuslahendus peab arvestama Salme tn 13 asendusistutuse arvutusega. Asendusistutuse kohustus tuleb täita enne hoonete kasutusloa taotlemist.

Salme tn 13 krundile näeb planeeringulahendus ette mänguväljaku rajamise. Salme tn 13 kinnistul paiknev mänguväljak on mõeldud kasutamiseks mõlema krundi elanikele.

Käesoleva projekti raames pole kinnistu väliselt ette nähtud ühtegi puud likvideerida. Ehitustööde ajal tuleb kaitsta puude võra, tüve ja juurestikku. Juurestiku kaitseks paigaldada ehitustööde ajaks puude ümber puidust kilbid. Puude tüve kaitstakse tüve ümber seotud laudadega. Võra kaitseks on vajadusel võimalik siduda ette jäävad oksad kokku, neid sealjuures murdmata või tõmmata oksad kokku võrguga. Puude ümbruses kaevata käsitsi. Torustike rajamise järel taastatakse endine olukord või teostatakse haljastamine vastavalt projektile.

4.4.1 Ülevaade tekkivatest jätmetest ja jätmete käitlemise lahendus

Planeeritava alal lammutamisele kuuluvatele hoonetel on koostatud lammutusprojekt Crushtec OÜ poolt, kus on antud lammutusjätmete kava.

2016. aastal OÜ Hendrikson & Ko poolt teostatud Salme tn 11, 13 ja 13e detailplaneeringu keskkonnaseisundi hinnangu kohaselt on pinnasereostuse oht planeeritava alal väike. Jääkreostuse esinemise hinnangut vt. planeeringu lisast nr 4 (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 2639/16).

Olmejätmete käitlemise lahendus

Olmejätmete käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011. a määrusest nr 28 “Tallinna jäätmehoolduseeskiri” ja keskkonnaminsitri 16. jaanuari 2007. a määrusest nr 4 “Olmejätmete sortimise kord ning sorditud jätmete liigitamise alused”.

Jätmeid tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Olmejätmete kogumise konteinerid paigaldada soovitatavalt tänava lähedusse (vt. joonis DP02). Konteinerid peavad olema tänavalt varjatud ja asuma kõvakattega alal.

4.5 Tänavate maa-alade, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Antud planeeringuga tänavate liikluslahendust ei muudeta.

Autode parkimine lahendatakse kahte krunti ühendava maa-aluse parkimiskorruse rajamisega, mis võimaldab hooviala maksimaalselt ära kasutada haljastamiseks. Parkimiskorruse katusepealne terrassipind võib olla tõstetud ümbritsevast maapinnast maksimaalselt 1 m kõrgusele.

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

Planeeringualale on ette nähtud ühine juurdepääs autode tarbeks planeeringuala põhjaküljest, Tõllu tänavalt. Nii parklasse sissesõit kui ka väljasõit on kavandatud Salme tn 13 krundi juurdepääsu ligidal paikneva panduse kaudu. Pandus on planeeritu 2/3 ulatuses kaetuna.

Salme tn 11 krundil paiknevate parkimiskorruse parkimiskohtadadele ligipääsu tagamiseks näeb planeeringulahendus ette läbipääsuservtuudi seadmise vajaduse Salme tn 13 krundile Salme tn 11 krundi kasuks.

Parkimise lahendamisel on juhitud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ nõuetest, mille kohaselt tuleb korterelamu kavandamisel miljöölale ette näha üks parkimiskoht korteri kohta. Planeeringuga on ette nähtud maksimaalselt 18 korteri rajamine Salme tn 13 krundile ja 17 korteri rajamine Salme tn 11 krundile, millest lähtuvalt on normatiivne parkimisvajadus planeeritaval alal 35 kohta ning planeeritud parkimiskohtade arv 35.

Autode parkimiskohtade arvutus:

Pos.nr.	ehitise otstarve	norm.arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeritav parkimiskohtade arv
1	korterelamu	1.0x18	18	18
2	korterelamu	1.0x17	17	17
Planeeritud maa-alal kokku: 35 kohta				

Jalgrataste parkimise lahenduse aluseks on „Tallinna rattastrateegia 2018-2027“. Rattastrateegia punkti 8.2 kohaselt tuleb elamule minimaalselt ette näha 1 parkimiskoht korteri kohta, millest lähtuvalt on normatiivne parkimisvajadus planeeritaval alal 35. Hooajaline parkimine nähakse ette hoovialale. Suurem 19-kohaline varikatuse lukustatav rattaparkla on planeeritud Salme tn 13 kinnistule, kus on võimalik ära kasutada olemasolevat müüri varikatuse rajamiseks. Väiksem 16-kohaline varikatusega lukustatav rattaparkla paigutatakse Salme tn 11 kinnistule. Salme tn 13 parklale on juurdepääs tagatud mõlema kinnistu elanikel. Talveperioodil hoiustatakse jalgrattaid parklakorral paiknevates boksides.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus:

Pos.nr.	ehitise otstarve	norm.arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeritav parkimiskohtade arv
1	korterelamu	1.0x18	18	19
2	korterelamu	1.0x17	17	16
Planeeritud maa-alal kokku: 37 kohta				

Päästeameti sõidukite juurdepääs hoonetele on tagatud Tõllu, Salme ja Vabriku tänavalt.

Teenindavate masinate (nt prügiautode) juurdepääs on tagatud Tõllu tänavalt.

Jalgsi liiklejatele on hoonetesse pääs tagatud hoonete tävapolsetelt külgedelt ja parkimiskorruse peal olevalt terrassilt. Õuealale ja parklapealsele terrassile pääseb nii Tõllu kui ka Vabriku tänavalt mööda sillutatud jalgteed.

4.6 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse eel ja tööprojekti staadiumi tehnovõrkude valdajatelt saadud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmise notariaalsed lepingud on võimalik sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist.

4.6.1 Soojavarustus

Kruntide soojavarustuse lahenduse aluseks on AS Tallinna Küte poolt väljastatud tehnilised tingimused 05.07.2017 nr 21300-01-17/24.

Käesoleval ajal Tallinnas, Salme tn 11, 13, 13e kinnistute vahetus läheduses AS Utilitas Tallinn kuuluv kaugküttevõrk puudub. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 9, 18.05.2017 kuuluvad planeeritavad kinnistud kaugküttepiirkonda.

Planeeringulahendus näeb ette võimaluse kaugküttevõrgu paigaldamiseks ja kaugküttega liitumiseks. Reserveeritakse koridorid kaugküttetorustikule (Vabriku tänava poolt) ja arvestatakse kaugküttega kaasneva muu ruumivajadusega. Vt joonis DP03 ja seletuskirja p 4.7.2.

Vastavalt määruse Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus, vastu võetud 18.05.2017 nr 9, paragrahv 2 lõike 5 punkti 2 kohaselt ei ole kaugküttepiirkonnas asuva, ehitatava või rekonstrueeritava hoone valdaja või omanik kohustatud liituma kaugküttevõrguga kui hoone soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile alates olemasolevast või võrguettevõtja arendatavast võrgust kuni liitumispunktini (paigaldatava soojustorustiku meetri kohta) on väiksem kui 1 kW. Planeeringu alas on planeeritav kaugkütte liitumispunkt ca 550 m kaugusel ehk võimsus planeeritava hoone ja kaugküttevõrgu liitumispunkti vahel on ~430W/jm kohta. Kuna kaugküttetrassi liitumispunkt on märkimisväärselt kaugel (ca 550 m) on edasisel projekteerimisel otstarbekas planeerida detailplaneeringu alale kütteleahendus gaasivarustuse baasil.

Soojuskoormus ja soojuskandja parameetrid

Planeeringuala prognoositav soojusenergia vajadus on 0,240 MW (täpsustada projekteerimise käigus).

- maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- maksimaalne temperatuur: 130°C.
- soojuskoormuse ühendusskeem - sõltumatu.

Ühenduskoht

Hargnemissõlm on planeeritud AS Tallinna Soojus kuuluval olemasoleval/rekonstrueeritaval soojustorustikul DN100 Kotzebue tn 9/11 ja Kotzebue tn 20 hoonete vahel (ca 500jm planeeringualani). Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustatakse projekteerimise käigus ning tuleb kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate omanikega. Planeeritud soojatorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Liitumispunkt

Tarbijajapalgaldise ühenduskoht on ette nähtud Salme tänavalt (liitumispunktide võimalik asukoht on antud tehnoõrkude koondplaanil). Kaugkütte ühendustorude paiknemine ja servituudi vajadus määratakse peale kaugkütte kasutamise otsust.

Projekteerimisel arvestada:

- vajadusega torustikule paigaldamiseks ja teenindamiseks/remondiks ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärasest kaeve- ja ehitustehnikat. Tagada nõuetekohased kujad ja vahekaugused ning kaugküttetorustiku tavapärase paigaldussügavus (ca 1 m). Ehitisi ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale mitte planeerida.
- vajadusega tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoimimine. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele.
- et 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.
- et 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.
- vajadusega määrata soojustorustiku kaitsevööndi vahetusse lähedusse projekteeritavad hooned/hooneosad, haljastus, kommunikatsioonid ja muud rajatised ning nende paiknemine. Anda eenduvate hooneosade määrangud. Paiknemise ja paigaldussügavuse määramiseks anda info lõigetel.

4.6.2 Gaasivarustus

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on AS GAASIVÕRGUD poolt väljastatud tehnilised tingimused 26.06.2017 nr PJ-612/17.

Planeeringuala kuulub Tallinna kaugkütte piirkonda ja sealne soojavarustus on ette nähtud kaugkütte baasil. Gaasivarustuse kasutamine on alternatiiviks kaugküttele juhuks, kui kaugkütte kasutamine osutub eelprojekti faasis otstarbetuks.

Peale olemasolevate kinnistute ümberkruntimist, võib planeeritavate elamute maagaasivõrguga liitumisel valida kahe variandi vahel:

1. Salme tn 13 ja Salme tn 11 kinnistu maagaasivõrguga liitumispunktid nähakse ette kinnistute tänavapoolsele piirile ja tagatakse gaasitarve kuni 15 m³/h (vt jooniselt DP03). Liitumispunkt koos maakraaniga rajada krundi piirist kuni 1m kaugusele. Gaasitorustik ehitada maa-alusena.
2. Olemasolev liitumispunktist Salme 13 kinnitul(katastritunnus 78408:801:1450) võib kütta ühe katlamaja kaudu ka Salme tn 11 kinnistu kortermaju.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse eel- ja tööprojekti staadiumis. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

lähteandmed väljastab AS GAASIVÕRGUD tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

4.6.3 Elektrivarustus

Elektriliitumine

Elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 252818, 15.06.2017.

Detailplaneeringu elektrilahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuri.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava kortermaja elektritoide ette nähtud trafoalajaamast nr 554 (Salme tn 12, Salme Kultuurikeskus). Madalpinge kaabelliini trass on ette nähtud olemasolevate kaablite kõrvale piki Salme tänavat.

Kruntide liitumiskilbid:

Elektrilevi liitumiskilpidele LK1 ja LK2 on ette nähtud eraldi liitumiskaablid linnamaalt (vt joonis DP03). Liitumiskilbid paigaldada kinnistule, hoone seinale süvistatult. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad - Salme tn 11 kinnistu kilbile tagada juurdepääs Salme tänavalt ja Salme tn 13 kinnistu kilbile tagada juurdepääs Tõllu tänavalt. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Planeeritud korterelamu	70/100	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Planeeritud korterelamu	70/100	Liitumiskilp kinnistu piiril
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		130/200	

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 4x(3x100A).

Kaabelliini trassid vt. tehnoorkude joonisel DP03.

Elektrilivõrkude ümberehitamine

Kinnistu vabastamiseks Elektrilevi OÜ-e kuuluvast elektripaigaldisest on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 311552, väljastatud 10.05.2018.

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

Vastavalt tehnilistele tingimustele Salme 11, 13 ja 13e planeeringuala piiridesse jäävad järgmised Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektripaigaldised:

- * Keskpinge kaablid nr. 1804, 3301 ja 14209.
- * Madalpinge kaablid nr. 132, 10574, 10576 ja 13078.
- * Madalpinge õhuliinid nr. 10574 ja 10576.
- * Õhuliini mast nr. 76.
- * Alajaam nr. 306.

Planeering näeb ette tarbija varustamine elektrienergiaga alajaama nr. 554 baasil ja Salme tn 13e kinnistul paikneva alajaam nr 306 koos kaabelliinidega (madalpinge, keskpinge ja õhuliinide) likvideerimise-ümbertõstmise.

Planeeringuga nähakse ette uute madalpinge- ja keskpinge kaabelliinide trassid, uue 0,4kV jaotuskilbi asukoht, kaablite jätku ja pimemuhvid, likvideeritav trafoalajaam nr 306, likvideeritavad õhuliinid ja tööst väljaviidavad kaabelliinid ning olemasoleva jaotuskilbi demonteerimine.

Likvideeritavaid elektripaigaldised on näidatud tehnovõrkude joonisel DP03.

Tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamisega seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse §158 lg 5.

Eelnimetatud seaduse sätte kohaselt saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatise ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik.

Võrgu ümberehituseks tuleb esitada taotlus võrgu ümberehituseks, sõlmida Elektrilevi OÜ-ga võrgu lisateenuse leping. Teenustasu sisaldab kõigi vajalike tööde tegelikke kulutusi. Peale võrgu lisateenuse lepingu sõlmimist ja teenustasu esimese osamakse tasumist, Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab järgmised tööd vastavalt tehnilistele tingimustele 311552.

Elektriauto laadimistaristu

Kui eluhoone teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta peab vastavalt ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusele (RT I, 30.06.2020, 9) paigaldama igale parkimiskohale elektriautode laadimiseks juhtmetaristu.

4.6.4 Tänavavalgustus

Käesoleva planeeringuga olemasolevat tänavavalgustuse lahendust ei muudeta. Olemasolevad välisvalgustuse postid ei jää segama planeeritavaid sisse-väljasõite kinnistule ja väljapääsusiid hoonetest.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb täpsustada olemasoleva tänava valgustuse rekonstrueerimise vajadus ja/või maht.

4.6.5 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse aluseks on TELIA EESTI AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28602287.

Salme tn 11,13 ja 13e planeeritava alal paiknevad Telia sideliinirajatised, Salme tn ääres paiknevast 9-avalisest sidekanalisatsioonist on välja ehitatud Ø50mm sidekanalisatsiooni sisendid. Näha ette planeeritava hoonestuse sideühenduseks Ø100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisendi ehitus lähtuvana sobivast sidekaevust nr 554.

Mõlemale krundile on ette nähtud ühine sidevarustuse liitumispunkt (vt joonis DP03). Krundi POS1 siderajatisse kulgemine on kavandatud läbi krundi POS2. Siderajatissele määratakse servituudivajadusega ala.

Kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia liinirajatisse kaitseks tagamaks nende säilivuse ehitustööde käigus.

Kaablitõrude paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0m ja väljaspool sõiduteed 0,7m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.6.6 Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

4.6.6.1 Üldosa

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 05.07.17 PR/1735110-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Kinnistu veevärgi projekteerimine Eesti standard EVS EVS 835:2014
- Hoone kanalisatsioon Eesti standard EVS 846:2013
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja -rajatised. Eesti standard EVS 843:2016
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Eesti standard EVS 812-6:2012/A1:2013

4.6.6.2 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Salme tn. D100 mm ja Vabriku tn. D150 mm veetorustikust. Kummalegi kinnistule luuakse oma liitumispunkt linna ühisveetorustikuga. Liitumispunktideks ühisveevärgiga on planeeritud maa-alused siibrid kinnistu piirist max. 1 m kaugusel.

Salme tn. 13 kinnistul on hetkel liitumispunkt Salme tänava veetorustikust, detailplaneering näeb ette ol. oleva liitumistorustiku rekonstrueerimise alates tänavatorustiku vahel olevast olemasolevast veekaevust kuni hoone uue veemõõdusõlmeni.

Salme tn. 11 kinnistul hetkel veeliitumistoru linna ühisveetorustikuga puudub.

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

AS Tallinna Vesi tagab planeeritud piirkonnale pärast eelpool toodud veeühenduste tegemist vooluhulga $Q=1,6$ l/s.

Tuletõrjerveevarustus

Välis tulekustutusvesi 15 l/s on tagatud Vabriku tn. ja Salme tn. veetorustiku hüdrantidest. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 320 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa. Projekteerimise järgmises etapis tuleb hüdrantide asukohad üle kontrollida ja vajadusel täpsustada planeeritud hüdrantide asukohti.

4.6.6.3 Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala paikneb ühisvoolse kanalisatsiooniga piirkonnas. Seetõttu on mõlema kinnistu liitumistorustikud samuti ühisvoolsed. Kinnistu siseselt lahendatakse kanalisatsioonisüsteem lahkvoolseks ning juhitakse kokku vahetult enne liitumispunkti, kusjuures torustikud ja kaevud tuleb paigutada nii, et oleks võimalik hilisem sademeveetorustiku ümberehitamine eraldiseisvaks liitumiseks ilma suuremate ümberehitustöödeta. Kinnistutele paigaldatakse sademevee immutustunnelid, mille abil osa sademevett immutatakse kinnistu sees. Nii Salme 13 kui Salme 11 kinnistult juhitakse ära arvutuslikult 3 l/s reovett. Vihmasadude korral võib liituda sellele vooluhulgale veel max 4 l/s vett, selleks liidetakse kinnistuisene sademeveetorustik reoveekanaliseerimisüsteemiga De110 toru abil, millele antakse vaid 0,004 lang. Sademeveetorustik ja reoveetorustik on omavahel eraldatud tagasivooluklapi abil.

Liitumispunktideks on kanalisatsioonikaevud, mis paigaldatakse kuni 1 m kaugusele kinnistu piiridest.

Planeeritud isevooldes liitumistorud ehitada kanalisatsioonitorudest \varnothing 160 mm, tugevusklass SN8.

4.6.7 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnoõrkude osas

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Järgmiste projekteerimisstaadiumite (hoonete vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-lt Tallinna Vesi tehnilised tingimused
- kõik kasutusest kõrvale jäävad vk-torustikud likvideerida hargnemisel töötavatest torustikest.

Elektrivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt
- Tehnoõrkude tööprojektid täiendavalt kooskõlastada Aktsiaseltsiga KH Energia-Konsult.

Sidevarustus:

- Tööprojekti koostamiseks tellida täiendavalt tehnilised tingimused
- Tööprojekti joonisele kanda sidekaevude numbrid
- Ehitustööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast
- Ehitustöid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja Eltel Networks AS kirjaliku tööloa alusel
- Ehitustööde tegemiseks planeeritavas piirkonnas on vaja täiendavalt esitada kooskõlastamiseks tööjoonised

Soojavarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused
- Kooskõlastada ühenduspunkt torustiku omanikuga, UTILITAS AS

4.7 Kehtivad ja planeeritavad kitsendused

4.7.1 Seadusjärgsed kitsendused

Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006. a otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koosseisus koostatava Kalamaja miljööväärusliku hoonestusala kaitse- ja kasutustingimuste eelnõu kohaselt asub planeeritav ala Kalamaja miljöövääruslikul hoonestusalal.

Planeeritav ala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 2589) kaitsevööndis. Vastavalt kultuuriministri 01.07.2015 määrusele nr 4 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord“ § 2 lõikes kaks sätestatud on Salme tn 11,13 ja 132 kinnistute detailplaneeringule Joonest OÜ koostanud muinsuskaitse eritingimused. Vt planeeringu lisa nr 6.

4.7.2 Detailplaneeringuga määratud servituudid ja kaitsevööndid

- Läbipääsuservituudi vajadus Salme tn 13 (pos. nr 1) krundile Salme tn 11 (pos. nr 2) krundi kasuks (vt joonis DP02).
- Servituudi vajadus hooviala kasutamiseks Salme tn 13 (pos. nr 1) krundile Salme tn 11 (pos. nr 2) krundi kasuks (vt joonis DP02).
- Kanalisatsioonitoru servituudi vajadus Salme tn T1 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 2m (vt joonist DP03).
- Kanalisatsioonitoru servituudi vajadus Kungla tn T1 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 2m (vt joonist DP03).
- Veevarustustorustiku servituudi vajadus Salme tn T1 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 1m (vt joonist DP03).

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

- Veevarustustorustiku servituudi vajadus Kungla tn T1 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 1m (vt joonist DP03).
- Maagaasitorustiku servituudi vajadus Salme tn T1 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 1m (vt joonist DP03).
- Elektriliitumiskilpide servituutide vajadus Salme tn T1 kinnistule. Servituut 2 m kilbi välimisest servast (vt joonist DP03).
- Elektritrassi servituudi vajadus Salme tn T1 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 1m (vt joonist DP03).
- Elektritrassi servituudi vajadus Salme tn 12 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 1m (vt joonist DP03).
- Elektritrassi servituudi vajadus Vabriku tn 16 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 1m (vt joonist DP03).
- Elektritrassi servituudi vajadus Vabriku tn 18 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 1m (vt joonist DP03).
- Sidetrassi servituudi vajadus Kungla tn T1 kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool toru 1m (vt joonist DP03).
- Siderajatise servituudi vajadus Salme tn 11 (POS 2) kinnistule. Servituudi laius mõlemal pool rajatise telge 1m (vt joonist DP03).
- Kaugkütte ühendustorude servituudi vajadusega alad määratakse peale kaugkütte kasutamise otsust. Kaitsevööndi laius mõlemal pool toru 2m (skeem esitatud joonisel DP03).

4.7.3 Olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndid planeeritaval alal

- Madalpingekaabli kaitsevöönd Salme tänav T1 ja Salme tn 13 kinnistul. Kaitsevööndi laius mõlemal pool kaabli telge 1m (vt joonist DP03)
- Madalpinge õhuliini kaitsevöönd Salme tn T1 kinnistul. Kaitsevööndi laius mõlemal pool liini telge 2m (vt joonist DP03)
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd Salme tänav T1, Salme tn 13 ja Salme tn 11 kinnistul. Kaitsevööndi laius mõlemal pool kaabli telge 1m (vt joonist DP03)
- Veetoru kaitsevöönd Salme tänav T1 kinnistul. Kaitsevööndi laius mõlemal pool toru telge 1m (vt joonist DP03)
- Gaasitoru kaitsevöönd Salme tänav T1 kinnistul. Kaitsevööndi laius mõlemal pool toru telge 1m (vt joonist DP03)

4.7.4 Nõuded kaitsevöönditele

- Kaitsevööndide ulatused vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr.73 vastu võetud 25.06.2015 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded"

4.7.5 Kohustused

Vastavalt halduslepingule nr TKA 349 ehitab arendaja oma vahenditest välja planeeringu alasse jäävad (Kungla tn T1, Salme tn T1) avalikus kasutuses olevad teerajatised (vajadusel kergliiklustee rekonstrueerimine) koos haljastuse ja sademeveega. Peale avalikus kasutuses teerajatisete kasutuselevõttu, esitada kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.

Avalikud rajatised tuleb välja ehitada enne või samaaegselt detailplaneeringukohase esimese hoonestusega.

4.8 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringuga nähakse ette maksimaalselt nelja uue hoonemahu rajamine, mis arvestab ümbritsevate kvartalite arhitektuursete ja linnaehituslike lahendustega. Uute kortermajade rajamisega ala heakorrastatakse, ehitatakse välja juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja haljastus. Alajaam nr 306 ja teised olemasolevad amortiseerunud ehitised likvideeritakse.

4.9 Kavandatu mõju lähipiirkonnale ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Käsitletav piirkond on linnaehituslikus plaanis oluline, kuna kinnistute areng mõjutab ka lähedalasuvaid alasid nii maakasutuse, liiklustiheduse kui ka elanike arvu poolest. Avaliku huvi vaatepunktist on oluline, et hetkel tühjalt seisev ja amortiseerunud ehitistega ala arendatakse välja kvaliteetse linnaruumi jätkuna, mis pakuks kaasaegseid elamispindu ja reaktantsioonialasid elanikele. Kavandatav lahendus peaks olema sidus ümbritseva linnaruumiga ja olemasolevast keskkonnast loogiliselt väljakasvav ning sellega arvestav. Vabriku ja Salme tänava ristumine ootab nurgakrundile omast dominantsust ja tihedust, mis defineeriks samalajal Kalamajale omase tänavaäärse hoonestusfrondi. Kuna analüüsitava piirkonna hoonestus on väga mitmekesine ja asub linnaehituslikult vastutusrikkas ning esinduslikus tänavalõiguses, on igati põhjendatud rajada antud kinnistutele väärivad eluhooned, täitmaks planeeritava ala tulevaste elanike ja kontaktvööndi elanike ja valdajate ootusi miljööväärtusliku keskkonna jätkamise osas.

4.10 Keskkonnakaitse

Hoone rajamisega ei kaasne keskkonnamõjusid, mis muudaksid elukeskkonna ohtlikuks või elamiseks sobimatuks. Täpsemalt on keskkonnamõju käsitletud OÜ Hendrikson & Ko poolt 2016. aastal koostatud keskkonnaseisundi hinnangus (töö nr 2639/16).

Uue hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede, platside ehitamise eelduseks on kinnistutel pos. 1 ja pos. 2 üheaegselt teostatud ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt kinnitatud reostusuuring (täpsemalt vt p 4.1)

5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

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 tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.1 Arhitektuurinõuded

Arhitektuursete mahtude kavandamisel arvestada, et planeeritav ala paikneb Kalamaja miljööalal. Uue hoonestuse kavandamisel arvestada piirkonna ajalooliselt välja kujunenud stiililist ja ajastulist mitmekesisust ja muid paigale iseloomulikke tunnuseid.

Välisseinte viimistluseks kasutada Kalamaja miljööalale iseloomulikke traditsioonilisi välisviimistlusmaterjale nagu krohv, puit, tellis ja paekivi. Mitte kasutada plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, katusekiviimmitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, kärjekujulist ruberoidkatet, klombitud paekiviplaate. Aknad projekteerida puit või puitaluumiiniumraamidega, millel puit on väljaspool. Õhksoojuspumbad jms seadmed kavandada tänavalt mitte vaadeldavatesse kohtadesse. Projekteeritavate hoonete värvilahendus peab sobima piirkonna hoonete värvilahendusega.

Eelistatud on arhitektuursetelt vähempretensioonikas ning rahulikke miljööd tänapäevaselt tõlgendav arhitektuurikeel. Hooned kavandada erineva arhitektuurse lahendusega, mis moodustaksid ühtse ansambli.

Salme tn äärsete hoonete viimane korrus peab olema mansardkorrus, mis on põhikorruse brutopinnast väiksem. Korruste brutopindade jaotus on antud joonisel DP-08 „Brutopindade skeem“ (vt planeeringu lisa 12).

Mansardkatuse akende lahenduse projekteerimisel võtta aluseks ümbritsevad hooned.

Hoonetevaheliseks kauguseks kavandada vähemalt 11m.

Maapealsete hoonemahtude parkimiskorrus võib olla ühine ning parkimiskorruse katusepealne terrassipind tõstetud ümbritsevast maapinnast maksimaalselt 1 m kõrgusele.

Kavandada kõikidest hoonetest mugav üldkasutatav juurdepääs hoovialale, soovitavalt trepikoja kaudu.

Üleminek terrassipinnalt hoovialale kavandada sujuvalt. Lahendus anda maastikuarhitektuuri projektiga ehitusprojekti staadiumis.

Terrassidele kavandada hoonete vahelist ala liigendavat ja tänavafondist eraldavat konteinerhaljastust. Täpne lahendus anda ehitusprojekti staadiumis.

Haljastusprojekti koostamiseks kaasata maastikuarhitekt.

Piirded

Hoonetevahelise parklamahu tänavapoolse piirde ja haljastuskastide täpne lahendus antakse ehtusprojektiga. Miljöolist vaheldust pakkuv piire (puitpiirdega kaetud betoonist sokkel koos haljastuskastidega) teha tänava maapinnast maksimaalselt 1,6 m kõrgune. Piirde skeemi vt detailplaneeringu illustatsioonide ja vaadete jooniselt.

Terrassi, treppide ja panduse piirete kujundus ja kõrgus määratakse ehitusprojekti staadiumis. Piirete kõrgus ja kasutatavad materjalid peavad olema miljöölale sobilikud.

Maapinnal kasutada krundi piiridel 1,4-1,6 m kõrgust piirkonnale omast piirdeaeda (nt plankaed). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb ette näha ka Salme tn 11 ja Vabriku tn 22 kinnistute vahelise piirdeaia korrastamine naabrite omavahelisel kokkuleppel. Olemasolev piirdeaed (piirirajatis, asjaõigusseadus §151) antud kinnistute vahel on halvas seisukorras ja osaliselt lagunenu. Kuna piirdeaed asub miljööväärtuslikul hoonestusalal, tuleb piirdeaia lahenduse osas enne ehitusprojekti koostamist konsulteerida TLPA miljöölade spetsialistiga.

Naaberkinnistut eraldav müür vähendada 2,5 meetrini ning olemasolevat rajatist kasutada prügikonteinerite varjamiseks ja jalgrataste varjualuse rajamiseks. Müüri viimistluses kasutada keskkonda sobivaid lahendusi nagu kindakrohv jm.

5.2 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Olemasolevad hooned ja rajatised lammutatakse. Salme tn 13e paiknev alajaam likvideeritakse ning planeeritava ala elektrivõrgu ümberehitus ja elektrivarustuse tagamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Õhuliinid, maakaablid ja trahvoalajaam nr 306 tuleb likvideerida enne planeeringukohaste hoonete ehitamist.

Võimalusel säilitada Tõllu tn 3 ja Tõllu tn 5 kinnistute piirile jääv müüriosa. Rajatisele koostada ekspertiis, et hinnata selle ohutust ja vastavust ettenähtud nõuetele.

5.3 Radoonileevendusmeetmed

Planeeritav hoonestus asub kõrge radooniriskiga alal. Seetõttu on hoonete rajamisel oluline kasutusele võtta meetmed radooniriski vähendamiseks. Konkreetsete meetmed tuua välja hoonete ehitusprojektides vastavalt standardile.

5.4 Tuleohutuse tagamine

- Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja standarditest.
- Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga.
- Planeeritav hoonestus on kavandatud I kasutusviisiga.

5.5 Insolatsioon

Naaberhoonete insolatsioonitingimused ei muutu ega halvene seoses planeeringu võimaliku realiseerimisega. Planeeritavatele mahtudele lähimal hoonel (Vabriku tn 22) puuduvad planeeringu ala poolses küljes aknad ning tegemist on ühe korteriga elamuga.

5.6 Müra

Tagada hoonetes müra vastavus sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele. Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Projekteeritavate tehnoseadmete (nt soojuspump) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.

5.7 Teed ja tehnovõrgud

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusload/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

Sulundseinte ja/või injektsooniankrute kavandamisel tänava maale tuleb ehitussüvendi teostamise insenertehniline lahendus koos ekspertiisiga kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti ning kõigi tehnovõrguvaldajatega, kellele kuuluvate tehnorajatiste kaitsevööndisse ankrute paigaldamist kavandatakse.

Tänavamaale planeeritav kõnniteekatend peab jätkuma kogu pikkuses sama materjaliga (hetkel asfalt).

6 Planeeringus kavandatu vastavus lähtedokumentidele ja -seisukohtadele

6.1 Vastavus üldplaneeringutele

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt on antud ala juhtotstarve korruselamute ala ehk põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, graažikooperatiivid jms. Planeeritavale alale korterelamute püstitamine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006. a otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu koosseisus koostatava Kalamaja miljööväärtusliku hoonestusala kaitse- ja kasutustingimuste eelnõu kohaselt asub planeeritav ala Kalamaja miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

Planeeringulahenduse vastavus koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus määratud Kalamaja miljööväärtusliku hoonestusala hoonestustingimustele.

Nr	Tingimus	Muinsuskaitse eritingimuste aegsed Kalamaja hoonestustingimused (2018 a.)	Kalamaja hoonestustingimused (2019 a.)	Detailplaneering	
				Pos. nr 1	Pos. nr 2
1	Ehituspiirkond	4	1		
2	Põhihoonete arv krundil	Kvartali Salme tn poolses otsas 2 põhihoonet	Pole määratud	2	2
3	Abihoonete arv krundil	1	Pole määratud	-	-
4	Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	Kvartali Salme tn poolses otsas 3+1(mansardkorrus)k	2 täiskorrust + arh. liigendatud v. katusekorrus*	3+1 (mansardkorrus), Tõllu tn 3 poolne hoone 3 täiskorrust	3+1 (mansardkorrus)
5	Maksimaalne hoonestatus %	30%	30%	30%	30%

* Salme tn 11,13 hoonestuse tingimusi lubab üldplaneering täpsustada detailplaneeringu käigus.

6.2 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Tallinna Linnavalitsuse 8. veebruari 2017 korralduses nr 216-k "Salme tn 11, 13 ja 13e kinnistute detailplaneeringu algatamine Põhja-Tallinnas" toodud lähteseisukohad ja lisatingimused:

Algatada Salme tn 11, 13 ja 13e kinnistute detailplaneeringu koostamine. Põhja-Tallinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,34 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ühest elamumaa ja kahest tootmismaa sihtotstarbega kinnistust kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kokku ühe kuni 3-korruselise (sh mansardkorrus) ning kolme kuni 4-korruselise (sh mansardkorrus) 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringuga moodustatud kruntidele on ehitusõigusega lubatud rajada Salme tänava äärde kolm nelja maapealse korrusega hoonet ja Tõllu tänava äärde üks kolme maapealse korrusega hoone ning kõiki nelja hoonet ühendav maa-alune parkimiskorrus. Tagatud on heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Salme tänava äärsed neljakorruselised hooned on mansardkorrustega, Tõllu tänava eriilmelise ja erineva suurusega hoonestuse ja Salme tänava äärsete uute kõrgemate hoonemahtude vahel paiknevale väiksemale uusehitisele pole mansardkorruse nõude

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

rakendamine otstarbekas, Tõllu ja Salme tänava konteksti sobib linnaehituslikult paremini ülejäänud hoonestusest eristuv täiskorrusega lahendus, mis toimib eritüüpi ja kõrgusega hoonete sidusa vahelülina. Sellest tulenevalt on Tõllu tänava äärse kolmekorruselise hoone osas algatamisettepanekus kirjeldatud mansardkorruse nõuet muudetud, planeering võimaldab mansardkorruse asemel rajada täiskorruse.

1. *Kavandada koonestustiheduseks planeeritaval ala 1,1.*

Tingimus täidetud. Vt seletuskirja p. 4.2 ja joonist DP02.

2. *Määrata kruntide täisehituseks kuni 30%.*

Tingimus täidetud. Vt seletuskirja p. 4.2 ja joonist DP02.

3. *Kavandada hoonete kõrgus arvestades naaberhoonete katuseharja ja räästa kõrgust.*

Hoonete maksimaalne kõrgus on määratud Salme tn 15 asuva hoone katuseharja kõrguse järgi (EH2000 kõrgussüsteemis absoluutne kõrgusväärtus 26.4 m).

Salme tn äärsete hoonete räästakõrgus lähtub Salme tn 15 hoone räästa kõrgusest (EH2000 kõrgussüsteemis absoluutne kõrgusväärtus 22.6 m).

4. *Kavandada hoonetevaheliseks kauguseks vähemalt 11 m.*

Hoonestusalade määramisel on arvestatud 11 m nõudega. Vt joonist DP02.

5. *Määrata haljastuse osakaaluks planeeritavatel kinnistutel vähemalt 30%, mille hulka ei kuulu näiteks katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.*

Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006. a otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu korterelamute alade üldiste maakastustingimuste kohaselt võib linnaruumiliselt hea lahenduse korral kavandada tervikliku haljasala ning arvestada 30%-list haljastuse osakaalu planeeritavatel kinnistute ühiselt tingimusel, et haljasala on ühises kasutuses.

Planeeringulahendusega moodustatud kinnistuid käsitletakse planeerimisel linnaehitusliku tervikuna. Tulenevalt kruntide proportsioonidest ja piirkonnale omasest hoonestuse paigutusest ei ole otstarbekas haljastuse osakaalu jagada kahele krundile võrdselt. Planeeringulahendus teeb ettepaneku suurendada haljastuse osakaalu Salme tn 11 krundil. Planeeringulahendusega moodustub terviklikult haljastatud õueala, mida saavad ühiselt kasutada mõlema krundi elanikud. Salme tn 13 krundil jääb haljastuse osakaal mõnevõrra lubatust väiksemaks parkimiskorrust teenindava panduse tõttu. Kahte krunti tervikuna vaadates on nõutud haljastuse osakaal tagatud, moodustades kahe krundi pinnast kokku 30%.

6. *Tagada I ja II ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine ning nende juurestike kaitsealadele hoonestuset teid ja parklaid ning tehnovõrke mitte kavandada.*

Planeeritaval alal puudub kõrghaljastus.

7. *Väljastada sadevee valgumine naaberkinnistutele.*

Vt seletuskirja p. 4.3.

Salme tn 11,13 ja 13e kinnistute detailplaneering

Salme tn 11, 13 ja 13e, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn

Töö nr 1513

AB Ansambel

8. *Esitada pädeva ettevõtte koostatud keskkonnaseisundi ülevaatus. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeritaval alal varem toimunud tegevusi ning prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases. Keskkonnaseisundi hinnangu lõpparuanne ja lisamaterjalid esitada Tallinna Keskkonnaametile.*

Planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnangu on koostanud OÜ Hendrikson & Ko (vt lisa nr 4).

9. *Kaasata detailplaneeringu koostamist Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõike 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Põhja-Tallinna Valitus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.*

Määruses nimetatud isikud on kaasatud. Vt kirjavahetust planeeringu lisast nr 2.

6.3 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Planeeringu eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekud ja nendega arvestamine:

- *Kinnistule jääv müüriosa säilitada.*

Vt seletuskirja p. 5.2.

- *Kaaluda mänguväljaku asukoha tõstmist hoone akende alt eemale.*

Mänguväljak asetatud Salme tn 13 õuealale. Vt joonis DP02.

- *Parklasse sisse viiva tee kalle näidata alates peale prügikonteinerite taskut.*

Prügiautole jäetud teenindusruum krundi piiri ja panduse vahele. Vt joonis DP02.

- *Lisada seletuskirja hoonetevaheliste terrasside võimalikud materjalid, mida ehitusprojektis käsitleda.*

Vt seletuskirja p. 5.1 ja joonis DP02.

- *Vaadetel näidatud tõstetud pindasid ei ole teistel joonistel käsitletud ning seetõttu ka vaadetel mitte näidata.*

Elamute alla on ühe tervikuna kavandatud parkimiskorrus, mille katus ja katuseterrassina kasutatav hoonetevaheline ala on tõstetud. Terrassi kõrgus on kavandatavast maapinnast lubatud tõsta maksimaalselt 1 m kõrgusele. Maapinnast kõrgemal paiknev pind tagab privaatusetänavaruumi ja terrasside vahel. Parkla maht tuleb varjestada tänavaküljelt terrassidest kõrgema piirdeaiaga.