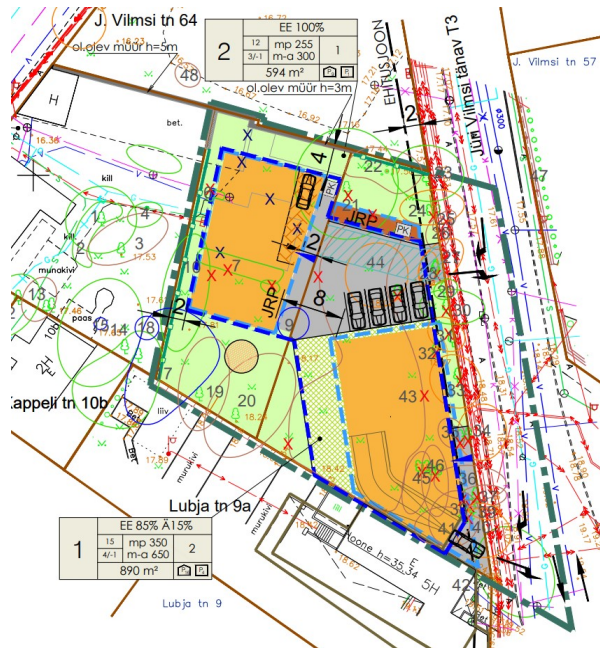


Tallinn, Kesklinna linnaosa
J. Kappeli tn 12a ja J. Vilmsi tn 66 kinnistu
DETAILPLANEERINGU ESKIIS DP044540



TELLIJA: Tallinna Linnaplaneerimise Amet (äriregistri kood 75023823)
Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn
640 4375; tlpa@tallinnlv.ee

HUVITATUD ISIK: Argentor OÜ (registrikood 10885270)
Arno Anton, juhatuse liige
arnoanton@outlook.com
+372 56 983 389

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (registrikood 11213515)
MTR registri number EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik
kyllis@mail.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
5698 3389
arno@opt.ee

SISUKORD

I SELETUSKIRI

| | |
|--|----|
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID | 3 |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused..... | 3 |
| 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid | 3 |
| 1.3. Koostatud uuringud..... | 3 |
| 2. OLEMASOLEV OLUKORD | 3 |
| 2.1. Asukoht ja krundijaotus planeeritava alal | 3 |
| 2.2. Olemasolevad hooned..... | 3 |
| 2.3. Kasutusotstarbed..... | 3 |
| 2.4. Vertikaalplaneerimine | 4 |
| 2.5. Haljastus..... | 4 |
| 2.6. Tehnovõrkudega varustus | 4 |
| 2.7. Liikluskorraldus..... | 4 |
| 2.8. Maakasutust kitsendavad tingimused | 4 |
| 2.9. Ruumilise keskkonna analüüs | 4 |
| 2.10. Vastavus üldplaneeringule..... | 5 |
| 3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS | 5 |
| 4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS | 6 |
| 4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus..... | 6 |
| 4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted | 6 |
| 4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad | 6 |
| 4.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded | 7 |
| 4.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted | 7 |
| 4.6. Müra | 7 |
| 4.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus .. | 7 |
| 4.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted | 9 |
| 4.9. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus | 9 |
| 4.10. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted..... | 9 |
| 4.11. Planeeritavad kitsendused..... | 10 |
| 4.12. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele..... | 10 |
| 4.13. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele | 10 |
| 4.14. Kavandatu vastavus avalikele huvidele..... | 10 |
| 4.15. Tuleohutusest tulenevad nõuded | 10 |
| 4.16. Ehitusprojekti koostamiseks esitatavad nõuded:..... | 11 |

II JOONISED – JOONISTE LOETELU

| | | |
|-------------------------------|----------|-------|
| • Asukohaskeem | M 1:~ | AS-01 |
| • Ruumilise keskkonna analüüs | M 1:2000 | AS-02 |
| • Tugiplaan | M 1:500 | AS-03 |
| • Põhijoonis | M 1:500 | AS-04 |
| • Illustratiivne joonis | | |
| • J.Vilmsi tänavavaade | M 1:500 | |

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu eskiis on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määruse nr 52 alusel.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1. Tallinna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001. a määrusega nr 3);
2. Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”;
3. Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering „Tallinna kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine”;
4. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (siseministri 16. veebruar 2021. a määrus nr 17);
5. Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord (siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10);
6. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
7. Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
8. Tallinna Linnavolikogu määrus nr 28, 08.09.2011. a (Tallinna Jäätmehoolduseeskiri);
9. Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrus nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”;
10. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50);
11. EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
12. muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

1.3. Koostatud uuringud

1. Tallinn, Kesklinna linnaosa, Kappeli tn 12a topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega, koostas OSAÜHING G.E.POINT, töö nr 19-G177 15.04.2019;
2. J. Kappeli tn 12 ja 12a, J. Vilmsi tn 56 ning lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, koostas dendroloog Olev Abner 13.08.2019. a.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht ja krundijaotus planeeritaval alal

Planeeritav maa-ala asub keskkonnas J. Kappeli, J. Vilmsi, Lubja tänava ja Tartu maantee vahelisel alal J. Vilmsi tänava ääres. Antud maa-ala piirneb Torupilli miljööväertusliku hoonestusalaga, ehituspiirkonnaga nr 9. Planeeritava ala suurus on 0,19 ha.

Planeeritud alale jääb elamumaa sihtotstarbega J. Kappeli tn 12a ja J. Vilmsi tn 66 kinnistud, osa transpordimaa sihtotstarbega kinnistust J. Vilmsi tn T3. J. Kappeli tn 12a elamumaa kinnistu on eraomandis ja transpordimaa kinnistu on Tallinna linna omandis olev avalikult kasutatav tänav.

J. Vilmsi tn 66 kinnistu omanik on Eesti Vabariik, millel hoonestus puudub ning kinnistu on kaetud kõrghaljastusega. Planeeritud ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

2.2. Olemasolevad hooned

Kinnistul J. Kappeli tn 12a paikneb kahekorruseline korterelamu, mille ehitisealuseks pinnaks ehitisregistri andmetel (ehitisregistri kood 101020879) on 77 m². Hoone paikneb kinnistu keskosas. Hoovis asub ka ehitisregistri andmetel kaks kuuri ehitisealuse pinnaga (ehitisregistri kood 101043174 ja 101043173) 26 m² ja 66 m². Elamu vajab renoveerimist ja kuurid on amortiseerunud. J. Vilmsi tänav 66 kinnistu on hoonestamata.

Täiendav informatsioon on tugiplaanil AS-03.

2.3. Kasutusotstarbed

J. Kappeli tn 12a ja J. Vilmsi tn 66 kinnistud on sihtotstarbelt 100% elamumaad.

2.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on suhteliselt tasane, kerge tõusuga loodest kagusse (absoluutkõrguste vahe 17.44 – 18.40).

Planeeringualale jääva J. Vilmsi tänava T3 pind absoluutkõrgustega 17.57–18.83 m.

2.5. Haljastus

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega. Haljastuse kohta koostas Olev Abner (aug. 2019. a) puittaimede dendroloogilise hinnangu. Alal kasvavad harilikud sirelid, harilikud vahtrad, harilikud jalakad, ploomipuud, pirnipuud, harilikud pihlakad, läätspuud, jugapuud, kuldkask, sookased, raagremmelgas ja harilik elupuu. Alal kasvab 12 puuliiki, neist kuus pärismaised ja kuus introdutseeritud liiki – harilik elupuu, hortensia, jugapuu, läätspuu, ploomipuu ja harilik sirel. Dendroloogiline hinnang on lisatud.

2.6. Tehnovõrkudega varustatus

Detailplaneeringu ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeringu alal ja selle vahetus läheduses paiknevad:

- veetorustik,
- ühisvoolne reoveekanaliseerimine,
- sidekanaliseerimine,
- kesk- ja madalpinge kaabelliinid,
- gaasitorustik.

J. Kappeli 12a elamu on tehnovõrkudega varustatud, mille liitumispunktid ning tehnovõrgud asuvad J. Kappeli 12 kinnistul.

2.7. Liikluskorraldus

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs J. Kappeli tn 12a kinnistule on täna J. Kappeli tn 12 kinnistu kaudu ja J. Vilmsi tn 66 kinnistule J. Vilmsi tänavalt.

2.8. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud maa-alal puuduvad kitsendused.

2.9. Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeritud ala asub Kesklinnas, Torupilli asumis, Johannes Kappeli ja Jüri Vilmsi tänava vahelisel alal. Linnakeskusest jääb ala ca 1,5 km kaugusele. Torupilli asum jääb suures osas Tallinna kesklinna miljöövärtuslikule hoonestusalale. Torupilli asumi miljöövärtuslik hoonestusala koosneb põhiliselt puitelamutest. Planeeringualas olevast kolmest kinnistust jääb miljöövärtuslikule hoonestusalale kinnistu J. Kappeli tn 12.

Planeeringuala kontaktala piirneb Tartu maanteega, kus on säilinud osaliselt 1- kuni 3-korruselised paekivihooned ja kus on ka kuni 8-korruselise uushoonestuse.

Planeeringuala kontaktala Lubja, Lasnamäe tänava ja Laagna tee vahel on hoonestatud väga eriilmeliste ühiskondliku-, tootmis- ja riigikaitseliste ehitistega.

Seega kontaktvööndis on kolm linnaehituslikult erinevat piirkonda.

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutus on polüfunktsionaalne.

J. Kappeli ja Lubja tänava vahelisel alal, mis on suures osas määratud Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringus „Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” miljööalaks, on iseloomulikud vahelduval hoonestusviisil tihedalt asuvad puitelamud.

Hooned on olnud 2...3-korruselised puidust töölistemajad (barakid). Rajatud valdavalt enne I maailmasõda (J. Kappeli tänav) või 2- kuni 3-korruselised nn Tallinna majad e kivitrepikojaga puitelamud, rajatud aastatel 1920 – 1930 (K. Türnpu tänav).

Tartu maantee ääres olemasolevaks ja rajatavaks hoonestuseks on 4–8-korruselised elamud, kus esimesel korrusel paiknevad äripinnad või 2–3-korruselised ärihooned. Lubja ja Lasnamäe tänava vahel paikneb 8-korruselise suuremahulise ühiskondlik hoone. Vaadeldav hoonestus on kvartali siseosas paikneva miljöövärtusliku hoonestusele puhveralaks, summutades müra ja andes privaatsustunde.

J. Vilmsi, Lubja ja Laagna tee vaheline ala on hõreda segahoonestusega: eritüübilised ja -funktsioonilised hooned.

Kontaktvööndisse jääval miljöövärtuslikul hoonestusalal on olemasolevate kruntide hoonestustihedus vahemikus 0,26 kuni 1,45.

Kontaktvöõndisse jääval Tartu maantee äärsel alal on olemasolevate kruntide hoonestustihedus vahemikus 0,91 kuni 6,6.

Kontaktvöõndisse jääval J. Vilmsi, Lubja ja Laagna tee vahelisel alal on olemasolevate kruntide hoonestustihedus vahemikus 0,20 kuni 0,58.

Kontaktala piirneb lõunas Tartu maanteega. Tartu maantee on üks Tallinna magistraaltänavaid ja linna sisenemisteid. Maantee äärde jäävad Tallinna lennujaam, Tallinna bussijaam, Ülemiste ja Sikupilli kaubanduskeskused.

Tartu maanteel kulgeb ühistransport (buss, tramm), mis annab hea ühenduse kesklinna- ja teiste elumupiirkondadega. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad 250 m kaugusel.

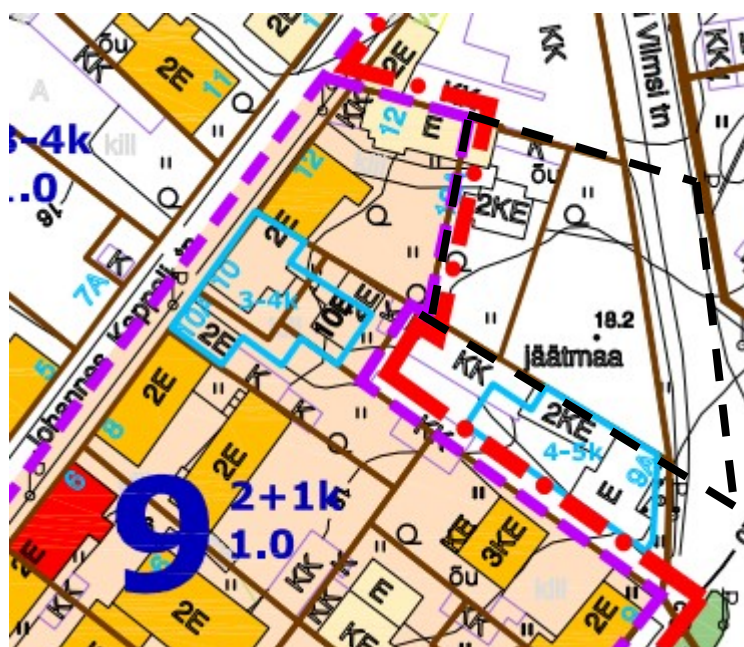
Lähipiirkonnas asuvad sotsiaalse infrastruktuuri objektid, meelelahutusasutused, kaubanduskeskused ja rekreatsioonialad.

2.10. Vastavus üldplaneeringule

Tallinna üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala kahe ja enamkorruseliste korterelamute alal, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused ja muud keskkonnaohutud ettevõtted.

Planeeritav ala ei asu kuid piirneb teemaplaneeringu kohaselt Torupilli miljööväärtsliku ala ehituspiirkonnaga nr.9.

Väljavõte teemaplaneeringust



 Planeeringuala

Koostatud detailplaneeringu eskiis vastab kehtivale Tallinna üldplaneeringule.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- üldplaneeringust lähtuvalt olulise linnaehitusliku idee rakendamine, kavandada perspektiivis ühtlase laiussega ja korrastatud tänavaruum;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine, tänavaja- ja linnaruumi korrastamine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata J. Kappeli tn 12a ja J. Vilmsi tn 66 kinnistutele ehitusõiguse määramine kolme kuni nelja korruselise mitme korteriga elamu ning ühe abihoone ehitamiseks Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuteede, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine, kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeringuala suurus on 0,19 ha. Planeeritud alale jääb elamumaa sihtotstarbega J. Kappeli tn 12a ning J. Vilmsi tn 66 kinnistud, osa transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Johannes Kappeli tänav ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistust Jüri Vilmsi tänav T3.

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal asub kinnistutel J. Kappeli tn 12a katastritunnus 78401:112:1180 ja J. Vilmsi tn 66, katastritunnus 78401:101:2497. Kinnistu piire ei muudeta.

4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoone paiknemise kavandamise põhimõtted:

- J. Vilmsi tänav 66 ja J. Kappeli tn 12a hoonestusala on planeeritud lähtuvalt naaberkinnistute, Lubja tänav 9 ja 9a ja J. Kappeli tänav 10, 10a, 10b väljakujunenud hoonestusest, kus kinnistutel paikneb üks või kaks hoonet- üks tänava joonel ja teine hoovialal;
- aadressiga J. Vilmsi tn 66 hoone on planeeritud ehitusjooneni, ühe meetri kaugusele kinnistu tänavapoolsest piirist, jätkates Lubja tänav 9a tänavaäärset hoonestust. Aadressiga J. Kappeli tn 12a hoonestusala on planeeritud olemasoleva, kuid lammutatava hoone kohale;
- jalakäijate pääs J. Vilmsi tn 66 hoone äriruumidesse näha ette otse tänavamaalt olemasolevalt kõnniteelt;
- maa-aluse korruse peale jääva pinna kõrgus ei tohi ületada olemasoleva maapinna kõrgust;
- J. Kappeli tänav 12a ning J. Vilmsi tn 66 hoonestusalade vaheline vähim kaugus on 8 m;
- J. Kappeli tänav 12a kinnistule juurdepääs on planeeritud Jüri Vilmsi tänavalt läbi J. Vilmsi tn 66 kinnistu;
- hoonestusala on planeeritud nii, et krunditel säiliks võimalikult palju kolmanda väärtusklassi puid ning säiliks kõik teise klassi puud.

Hoonete suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonete kõrguse ja korruselisuse määramisel on lähtutud ümbritsevate hoonete korruselisusest ja kõrgusest;

J. Kappeli tn 12a planeeritava hoone maksimaalseks maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks on 300 m² ja maapealseks 255 m² ning maapealse brutopinnaga 750 m². J. Vilmsi tn 66 maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks on 650 m² ja maapealseks on planeeritud 350 m² ning maapealse brutopinnaga 1400 m².

Planeeritavate hoonete kõrguste määramisel on lähtutud Lubja tänav 9a olemasolevast kortermaja ja J. Kappeli 12 absoluutkõrgusest. Vastavalt sellele on määratud uute hoonete maksimaalseks kõrguseks 15 meetrit (pos 1) ja 12 meetrit (pos 2) ning maapealseid korruseid vastavalt pos 1 – 4 ja pos 2 – 3 korrust. Suurimaks lubatud korterite arvuks J. Vilmsi tn 66 korterelamus on 14 ja J. Kappeli tn 12a korterelamus 9.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda määrusest „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahendusese lubatud planeeringuala hoonestustihedus (maapeale hooneosas brutopinna m²/ pl. kinnistu pindala m²) on 1,43, sh pos 1 osas 1,57 ja pos 2 osas 1,29.

Krunt pos 1

| | |
|--------------------------------|--|
| Krundi kasutamise otstarve | 85% elamumaa, 15% ärimaa |
| Brutopind: maapealne | 1400 m ² |
| maa-alune | 650 m ² |
| Hoonete arv krundil | 2 hoonet, sh 1 põhihoone ja 1 abihoone |
| Maksimaalne ehitisealune pind: | maapealne 350 m ² |
| | maa-alune 650 m ² |

Hoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast): 15 m

Lubatud suurim korruselisus: 4 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.

Krunt pos 2

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Krundi kasutamise otstarve | 100% elamumaa |
| Brutopind: maapealne | 765 m ² |
| maa-alune | 300 m ² |
| Hoonete arv krundil | 1 hoone |

Maksimaalne ehitisealne pind: maapealne 255 m²
maa-alune 300 m²

Hoone suurim lubatud kõrgus (maapinnast): 12 m

Lubatud suurim korruselisus: 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.

4.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- planeeritud hoonete maks. arvutuslik kõrgus maapinnast – tänavaäärne hoone +33.40; hoovihoone +29.80;
- katusekalle – 0°– 20°;
- katusekattematerjal – valts- või profiilplekk bituumenmaterjal;
- välisviimistluse nõuded – fassaadidel on lubatud kasutada betooni, klaasi, krohvi, tellist ja vähesel määral puitu. Eelistada naturaalseid materjale, keelatud on plastvoodri kasutamine. piirded – J. Kappeli 12 kinnistupoolne puitpiire kivipostidega. Suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 meetrit. Olemasolevad kivimüürid planeeringuala põhja- ja lõunapoolsel piiril säilitada ja vajadusel korrastada;
- sissesõit ei tohi tänavapoolses fassaadis domineerida. Kavandada sissesõidu avatäited fassaadist olulise tagasiastega ning miljöösse ja plokistatava naaberhoonega sobiva välisilmega;
- sissesõit maa-alusesse garaaži ei tohi tänavafassaadis domineerida;
- hooned projekteerida minimaalselt TP-2 tulepüsivusklassile vastavad. Krundisestest hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkeseksioonide moodustamise nõudeid.

Täpsem arhitektuurne lahendus ja viimistlusmaterjalide valik määrata ehitusprojekti eskiisis.

4.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Detailplaneeringu ala on kerge tõusuga läänest itta ning absoluutkõrgused jäävad 17.44 m ja 18.40 m vahele. Käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna kõrguse olulist muutmist.

Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

4.6. Müra

Hoone projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga;
- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi lähedalasuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust;
- ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00 – 07.00 ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud normtasest;
- jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid;
- akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes.

4.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted:

- Kogu alal säilitada väärtuslikuks (II väärtusklaas) hinnatud puud.
- Suuremate väärtuslike puude võrasse kasvanud vähe(m)väärtuslikud puud edaspidi likvideerida või harusid ja oksid ära saagida.
- Puustust võiks eelistatult säilitada kasvutingimustega hästi kohastunud ja heas seisundis tammesid ja vahtraid. Tammed on ka mullatööde suhtes juurte piirkonnas vastupidavamad kui teised alal kasvavad puuliigid.
- Asendus- ja täiendusistutusteks sobivad J. Vilmsi tänava serva läänepärn, läiklehine pärn, sanglepp, harilik haab 'Erecta', väikesekasvulistest puudest ilu-õunapuud (viljapuid on piirkonnas kasvatatud pikka aega). Harilikku jalakat, põldjalakat, inglise jalakat, hollandi jalakat ja nende sorte ei tohi piirkonda uue haljastuse koosseisu projekteerida.

- Puittaimestiku mitmekesistamiseks võiks juurde istutada põõsaid. Sobivad on erineva kõrgusega lehtpõõsad nagu sirelid, ebajasmiinid, kuslapuud, kikkapuud, põisenelad, enelad, hortensiad, kukerpuud, veigelad.
- Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel paigutada hoonestusala puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvuks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.
- Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.
- Tehnovõrgud rajada lubatud minimaalsete vahedega ja II väärtusklassi puude võraulatusest välja. Tehnovõrgud, mille kaitsevöönd ulatub II väärtusklassi puude võraulatusse, rajada kinnisel meetodil.

Tegemist on Torupilli asumile tüüpilise korterelamute piirkonnaga, mille hoovialad on haljastatud. Planeeringualal kasvavad 18 puud, 1 puude rühm, 4 põõsast, 2 põõsaste rühma, 1 põõsaste rida, 6 järelkasvu isendit ja 1 järelkasvu rühm. Haljastuse väärtusklass jääb vahemikku II – V. Enamik II ja III väärtusklassi puid asub planeeringuala lõunapoolses osas, kus hoonestusala planeeritud ei ole. Planeeritud on kruntide haljastuse protsendiks 30%.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Planeeritavale alale on koostatud olemasoleva haljastuse hinnang Olev Abneri poolt 13.08.2019.

Likvideeritavate puude nimekiri ja puude haljastuse ühik asendusistutuseks

| Jrk nr | Takson (liik või liigisisene ühik) | Haljastuslik väärtusklass | Tüve diameeter cm | Liigi koefitsient | Seisukorra koefitsient | Kasvukoha koefitsient | Haljastuse ühik | Märkused |
|--------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|--|
| Pos 1 | | | | | | | | 190 ühikut |
| 21. | harilik jalakas | III | 55 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 50 | ümber tüve traat, mis enamuses juba puidu kudedest ümbritsetud; tüvi haruneb u 2,5 m kõrgusel kaheks haruks, mille vahel nõrgavõitu ühendus; kui puu säilib, tuleb harud tugivõoga toetada |
| 24. | harilik vaher | IV | 14 & 15 | 0,5 | 0,3 | 0,7 | 15 | Jääb kõvakattega tee alla |
| 25. | harilik vaher | V | 10 | – | – | – | – | võra väga ühekülgne, suunatud kirdesse ja oksad hakkavad suuremaks kasvades takistama liikumist kõnniteel; |
| 26. | harilik vaher | V | 11 & 8 | – | – | – | – | võra väike ja ühekülgne, suunatud kirdesse; oksad hakkavad suuremaks kasvades takistama liikumist kõnniteel; |
| 27. | harilik vaher | IV | 20 | 0,5 | 0,3 | 0,7 | 10 | Jääb kõvakattega tee alla |
| 28. | suur läätspuu | IV | 12 & 9 | – | 0,3 | 0,7 | – | Jääb kõvakattega tee alla |
| 29. | suur läätspuu | III | – | – | – | – | – | Jääb hoonestusalasse |
| 30. | sookask | III | 23 | 0,5 | 1,0 | 0,7 | 18 | Jääb hoonestusalasse |
| 31. | suur läätspuu | IV | 12 & 12 | – | 0,3 | 0,7 | – | Jääb hoonestusalasse |
| 32. | harilik jalakas | IV | 19 | 1,0 | 0,3 | 0,7 | 13 | Jääb hoonestusalasse |
| 33. | sookask | IV | 26 | 0,5 | 0,3 | 0,7 | 13 | Jääb hoonestusalasse |
| 34. | harilik vaher | IV | 25 | 0,5 | 0,3 | 0,7 | 13 | Jääb hoonestusalasse |
| 35. | harilik vaher | V | 12 | – | – | – | – | Jääb hoonestusalasse |
| 36. | harilik vaher | V | 21 | – | – | – | – | Jääb hoonestusalasse |

| Jrk nr | Takson (liik või liigisisene ühik) | Haljastuslik väärtus-klass | Tüve dia-meeter cm | Liigi koefit-sient | Seisu-korra koefit-sient | Kasvu-koha koefit-sient | Haljas-tuse ühik | Märkused |
|--------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|
| 37. | sookask | V | 25 | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| 38. | harilik jalakas | V | 20 | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| 39. | harilik vaher | IV | 10 | 0,5 | 0,3 | 0,7 | 5 | Jääb hoonestuslasse |
| 40. | harilik jalakas | IV | 22 | 1,0 | 0,3 | 0,7 | 15 | Jääb hoonestuslasse |
| 41. | harilik vaher | V | 22 | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| 43. | harilik jalakas | V | 12;13;21;9 | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| 43. | harilik vaher | V | 21;13;12;13;10;22 | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| 44. | harilik jalakas | IV | 18 & 16 & 23 | 1,0 | 0,3 | 0,7 | 38 | Jääb kõvakattega tee alla |
| 45. | harilik jalakas | V | 9 & 7 | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| 46. | harilik jalakas | V | 12 & 11 | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| Pos 2 | | | | | | | | 0 ühikut |
| 6. | lillepeenar | III | – | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| 7. | lillepeenar | III | – | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| 8. | puishortensia „Grandiflora” | III | – | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |
| 10 | harilik sirel | III | – | – | – | – | – | Jääb hoonestuslasse |

Likvideeritav puittaimestik on esitatud detailplaneeringu eskiisi põhijoonisel.

Lõplik asendusistutuste arv selgub raieloa menetlemisel.

Kinnistu lõunapiir, kus kasvavad suuremad puud on jäetud olemasoleva kõrghaljastuse alaks. Samuti planeeringuala kirdenurgas, kus asub kaks II klassi puud on planeeritud haljastuse alaks. Krundile on kavandatud rajada täiendavat haljastust peamiselt madalakasvuliste põõsaste ja muruna.

4.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringu ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas.

Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu koostamisel.

4.9. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Kruntidele J. Kappeli tänav 12a ja J. Vilmsi tänav 66 on kavandatud ühine sissesõit Jüri Vilmsi tänavalt. J. Kappeli tänav 12a kasuks on määratud sissesõidu servituudi ala J. Vilmsi tänav 66 kinnistule. Põhijoonisele on kantud jalakäijate juurdepääsud hoonesse.

Parkimiskohad on lahendatud oma krundi piires. Planeeringus on antud maa-aluse parkla põhimõtteline lahendus. Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84, 17.09.2020 kehtestatud normi ja Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid. Planeeritavale alale on kokku planeeritud parkimiskohti 30.

Detailplaneeringuga ettenähtud parkimiskohtade arvutus pos 1 ja pos 2

| | Ehitiste otstarve | Norm. arvutus | Normatiivne parkimis-kohtade arv | Planeeritud parkimis-kohtade arv krundil |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| | | keskline | | |
| Pos 1 | korterelamu | $14 \times 1,1 = 16$ | 16 | 16 |
| | äripinnad | $200 / 100 = 2$ | 2 | 4 |
| Pos 2 | korterelamu | $9 \times 1,1 = 10$ | 10 | 10 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | | 28 | 30 |

4.10. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringualal ei ole kavandatud alasid avalikult kasutamiseks. Planeeringus kavandatu lähtub antud arengualal traditsioonilisest linnaplaneerimise põhimõttest ehitada linnastruktuuris olulisemate tänavate äärde kõrgemad hooned.

Planeeritavad hooned sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma suuruselt kui asukohalt, järgides olemasoleva piirkonna hoonestuse põhimõtteid.

Avaliku ruumi lahendust muudetakse osaliselt, ehitades J. Vilmsi tänav 66 krundile neljakorruselise kortermaja, mille maapealne hoonestusala on krundi piirist poole meetri kaugusel.

4.11. Planeeritavad kitsendused

Pos 1:

Servituudi seadmise vajadus J. Kappeli tn 12a kinnistu (pos 2). juurdepääsuks ja tehnovõrkude varustamiseks.

4.12. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Kasutaja vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine.
 - Heakorrastamata kinnistu sihtotstarbeliselt ja efektiivsemalt kasutusse võtmine ja seeläbi tänava- ja linnaruumi korrastamine;
 - planeeringus kavandatud hooned loovad visuaalselt korrastatud ruumi.
- Looduskeskkonna piisava kaitse tagamine.
 - Detailplaneeringus ei ole kavandatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhusaaste, olulise jäätmetekke ja müra taseme suurenemine;
 - detailplaneeringus on määratud nõuded, mis tagavad säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimused. Lähtudes detailplaneeringu maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest ja maakasutusest ei põhjusta korterelamu rajamine ning ekspluateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga;
 - planeeritud kasutusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.
 - Planeeritud on vajalikud ühendused tehnovõrkudega, hoone kavandamine ehitusjoonele.
- Piirkonda sobivate hoonete planeerimine.
 - Kavandatud hoonete lahenduse juures on määratud arhitektuurinõuded, mis tagavad hoonete sobivuse miljöösse;
 - hoone viimistlusmaterjalidena kasutatakse miljöösse sobivaid materjale;
 - hoonete kõrgused on määratud lähtudes olemasolevatest hoonetest. Planeeritavate hoonete kõrgusteks on märgitud 15 meetrit.

4.13. Kavandatu mõju lähiala linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeringulahenduse elluviimine ei mõjuta piirkonna mürafooni, on ehitusaegsed mõjud. Peale ehitustegevuse lõppu lisandub olemasolevale liikluskoormusele uute hoonetega seotud sõiduautode liikluskoormus, mis arvestades olemasolevat J. Vilmsi tänava liikluskoormust ei ole märkimisväärne. Lisaks planeeritav ala korrastatakse, mis võimaldab naaberkruntidelt meeldivamaid vaateid. Kavandatav planeering toob kaasa perspektiivis ühtlase laiusega ja korrastatud tänavaruumi.

4.14. Kavandatu vastavus avalikele huvidele

Kuritegevus ennetamise abinõud on määratud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel.

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva elamupiirkonna tihendamise.

Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega. Avalikes huvides on tiheasustusosalal asuv heakorrastamata ja väheefektiivses kasutuses olev krunt võimalikult ruttu kasutusele võtta.

4.15. Tuleohutusest tulenevad nõuded

Lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele”.

Tule tõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tule tõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”.

Planeeritava hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP2.

Detailplaneeringu ala tulekustutuse veevarustus lahendatakse vastavalt võrgu valdaja poolt väljastatud tingimustele. Lähim hüdrant paikneb J. Vilmsi tänaval.

Hoone täpne tuleohutusklass määrata ehitusprojekti staadiumis.

4.16. Ehitusprojekti koostamiseks esitatavad nõuded:

- Kasutada J. Kappeli tn 12a hoone välisviimistluses puitu;
- näha kinnistule või hoonesse ette jalgrataste parkimiskohad, rattaparkla asukoht määrata hoone projektis;
- määrata olmejäätmete kogumiskoha lahendus ja asukoht; varjata vaated parkimiskorrusele ja olmejäätmete kogumiskohale arhitektuurilisi võtteid kasutades;
- näha ette mitmekesised rekreatsioonivõimalused erinevas eas elanikele;
- koostada haljastusprojekt, kus esitada terviklik väliruumi lahendus; haljastusprojekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt;
- vältida suurte klaaspindade kasutamist hoonete fassaadidel või suuremate klaaspindade korral tuleb kasutada madala peegeldusteguriga või spetsiaalselt märgistatud klaasi, et vältida lindude kokkupõrkeid hoonetega;
- viia puude ja põõsaste raie läbi lindude pesitsusvälisel ajal 1. augustist 31. märtsini;
- immutada sademevesi võimalikult suures osas omal krundil pinnasesse;
- vältida täiendava sademevee valgumist piirnevatele kinnistutele, sh tänavamaale;
- tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases ja lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Seletuskirja koostas:

Külli Samblik

arhitekt

Optimal Projekt OÜ

15.12.2022