

KÕITE SISUKORD:
I SELETUSKIRI

| | | |
|------|--|----|
| 1 | PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS | 2 |
| 2 | PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID | 2 |
| 3 | PLANEERINGUS KAVANDATU | 2 |
| 3.1 | Planeeritud maa-ala krundijaotus | 2 |
| 3.2 | Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted | 2 |
| 3.3 | Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad | 3 |
| 3.4 | Vertikaalplaneerimise põhimõtted | 5 |
| 3.5 | Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted | 5 |
| 3.6 | Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted | 7 |
| 3.7 | Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted | 9 |
| 3.8 | Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted | 11 |
| 3.9 | Kitsendused | 11 |
| 3.10 | Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele | 15 |
| 3.11 | Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele | 16 |
| 4 | EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED | 16 |
| 4.1 | Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded | 16 |
| 4.2 | Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded | 16 |
| 4.3 | Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise nõuded | 17 |
| 4.4 | Täiendavate uuringute vajadus | 17 |
| 4.5 | Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks | 17 |
| 5 | PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA SEISUKOHTADELE | 23 |
| 5.1 | Vastavus Tallinna linna üldplaneeringule | 23 |
| 5.2 | Vastavus lähtedokumentidele ja seisukohtadele | 23 |
| 5.3 | Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele | 26 |
| 5.4. | Muudatused pärast avalikku väljapanekut | 28 |

II JOONISED

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Asukohaskeem | DP-01 |
| Põhijoonis | DP-02_var 1 |
| Põhijoonis | DP-02_var 2 |
| Põhijoonis | DP-02_var 3 |
| Liiklusskeem | DP-03_var 3 |
| Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus | DP-04_var 3 |

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa ala suurusega 0,46 ha asub Kesklinnas, Endla ja Lökke tänava nurgal. Planeeritud ala on piiritletud Endla tänava ja Lökke tänavaga ning Toom-Kuninga äärsete hoonestatud kruntide hoovi aladega.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringu koostamisel on lähtunud järgmistest eesmärkidest:

- Määrata ehitusõigus tänapäevase gümnaasiumi- või elu-, äri - ja büroohonete ehitamiseks;
- Kavandada Endla tänavale praegusega võrreldes pikemas lõigus selgelt tajutav tänavasein kuna piiritletud tänavaruum mõjub korrastatuna;
- Parandada Endla tänaval jalakäijate ja kergliiklejate liikumistingimusi ning ilmestada tänavaruumi haljastusega.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Olemasolevat krundijaotust on ette nähtud muuta. Krundijaotus on kavandatud kolme variandina (vt põhijoonised DP-02_var1, DP-02_var2 ja DP-02_var3).

Variant 1: Endla tn 13, Lökke tn 3a ja Lökke tn 5 kruntidest moodustatakse üks krunt suurusega 3995 m² (pos 1). Lubatud maasihtotstarbe osakaal on 100 % ühiskondliku hoone maa (riigigümnaasium). Lisaks on ette nähtud moodustada Endla tn 13 krundist 583 m² suurune transpordimaa krunt (pos 2), et laiendada Endla tänava kõnniteed.

Variant 2: Endla tn 13, Lökke tn 3a ja Lökke tn 5 kruntidest moodustatakse üks krunt suurusega 3995 m² (pos 1) millel on paindlik maakasutamise sihtotstarve. Lubatud maasihtotstarbe osakaal on elamumaa (korterelamud) 0-25 % ja/või ärimaa (bürood jms) 75-100 %. Lisaks on ette nähtud moodustada Endla tn 13 krundist 583 m² suurune transpordimaa krunt (pos 2), et laiendada Endla tänava kõnniteed.

Variant 3: Endla tn 13, Lökke tn 3a ja Lökke tn 5 kruntidest on ette nähtud moodustada kaks paindliku maakasutamise sihtotstarbega krunti, pos 1 suurusega 1455 m² ja pos 2 suurusega 2540 m².

Pos 1 puhul on lubatud elamumaa (korterelamud) 0-90 % ja/või ärimaa (bürood jms) 10-100 %.

Pos 2 puhul on lubatud elamumaa (korterelamud) 0-30 %, ja/või ärimaa (bürood jms) 70-100 %. Lisaks on ette nähtud moodustada Endla tn 13 krundist 583 m² suurune transpordimaa krunt (pos 3), et laiendada Endla tänava kõnniteed.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringualale on kavandatud uus hoonestus.

Korrastatud tänavaruumi kujundamiseks on Endla tänava poolses osas hoonestusala piir määratud paralleelselt tänava vastasküljel asuvate hoonetega. Ehitusjoon on määratud Rahvusraamatukogu hoonete järgi.

Hoonestusala piir Lökke tänava pool on kavandatud hoonestatava(te) krundi/kruntide piirini. Hoonestatava(te) krundi/kruntide sisemuses on hoonestusala piir määratud nii, et külgnvatel kruntidel olevates eluruumides jääks insulatsiooni kestus Eesti standardile vastav (vt seletuskiri ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks). Hoonete kõrguse määramisel on arvestatud lähialale jäävate hoonete kõrgust ja Endla tänava laiust.

Maa-aluse hoonestuse rajamisel peavad kõik konstruktsioonid jääma hoonestusalasse.

Planeeringus on kolm lahendusvarianti.

Variants 2 ja variant 3 ei erine hoonestusalade paigutuse ja suuruse poolest. Erinevus on hoonestatavate kruntide arv ja krundijaotuses.

Variants 1 lahenduse puhul on arvestatud Haridus ja Teadusministeeriumi ettepanekut tagada valmisolek riigigümnaasiumite asutamiseks Endla tänavale (koolivõrgu korrastamise kokkulepe, vt ka ptk 3.10). Koostöös Haridus- ja Teadusministeeriumi, Tallinna Linnavalitsuse ning Eesti Arhitektide Liiduga toimus 2020. a rahvusvaheline arhitektuurivõistlus. Lahendus arvestab väljavalitud võistlustööga (vt Kõide II, Lisa 10 Illustreeriv materjal).

Võistlustöö järgi on määratud hoonestusala ja see erineb variandist 2 ja 3 nii maapealse kui ka maa-aluse hooneosa osas. Variants 1 puhul ulatub maapealne hoonestusala Lõkke tänav poolt 5 m võrra kaugemale sisehoovi ja Endla tänav poolt 3 m võrra kaugemale sisehoovi. Maa-alune hoonestusala on ette nähtud variandist 2 ja 3 väiksem. Koolihoone ruumikasutuse vajadusest lähtuvalt on variandis 1 kavandatud hoone madalam (maksimaalselt kuni 5-korruselise) kuid laiem. Lubatud on rajada 1 maa-alune korrus.

Äri- ja eluruumide (variant 2 ja variant 3) kavandamisel on hoone suurim lubatud kõrgus kuni 7 korrust ja hoone on kitsam. (Vaata ka insolatsioonianalüüsi Kõide II, Lisa 4.4). Lubatud on rajada kuni 2 maa-alust korrust.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Variants 1

Pos 1 aadressi ettepanekuga Endla 13

Krundi sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa (Üh) 100 %

| | |
|---|---------------------|
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind | |
| Maapealne | 2945m ² |
| Maa-alune | 3200 m ² |

Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: 5 maapealset korrust
 1 maa-alune korrus
 hoone kõrgus 22,5 m (max abs 43,24 m)

Ühiskondlik hoone on mõeldud riigigümnaasiumiks
 Kavandatud korterite arv on 0
 Krundi kujunev hoonestustihedus on 2,18

Pos 2 aadressi ettepanekuga Endla T5

Krundi sihtotstarve: transpordimaa (L) 100%.

| | |
|--|------------------|
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 0 |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind | 0 m ² |
| Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: | 0 |

Variants 2

Pos 1 aadressi ettepanekuga Endla 13

Krundi sihtotstarve: elumaa (EK) 0 -25 % ja /või ärimaa (Ä) 75 -100 %.

| | |
|---|---------------------|
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind | |
| Maapealne | 2280 m ² |
| Maa-alune | 3450 m ² |

Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: 7 maapealset korrust
 2 maa-alust korrust
 hoone kõrgus 26,5 m (max abs 47,24 m)

Äriruumid on mõeldud büroodele vms.
 Kavandatud korterite arv on kuni 46
 Krundi kujunev hoonestustihedus on 3,68

Pos 2 aadressi ettepanekuga Endla T5

Krundi sihtotstarve: transpordimaa (L) 100%.

| | |
|--|------------------|
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 0 |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind | 0 m ² |
| Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: | 0 |

Variant 3

Pos 1 aadressi ettepanekuga Lõkke 5

Krundi sihtotstarve: elamumaa (EK) 0 – 90 % ja/või ärimaa (Ä) 10 – 100 %.

| | |
|---|---------------------|
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind | |
| Maapealne | 600 m ² |
| Maa-alune | 1260 m ² |

Hoone lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: 7 maapealset korrust
 2 maa-alust korrust
 hoone kõrgus 26,5 m (max abs 47,24 m)

Äriruumid on mõeldud büroodele vms.
 Kavandatud korterite arv on kuni 38
 Krundi kujunev hoonestustihedus on 2,34

Pos 2 aadressi ettepanekuga Endla 13

Krundi sihtotstarve: elamumaa (EK) 0-30 % ja/või ärimaa (Ä) 70 -100 %.

| | |
|---|---------------------|
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1 |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind | |
| Maapealne | 1680 m ² |
| Maa-alune | 2190 m ² |

Hoone lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: 7 maapealset korrust
 2 maa-alust korrust
 hoone kõrgus 26,5 m (max abs 47,24 m)

Äriruumid on mõeldud büroodele vms.

Kavandatud korterite arv on kuni 42
 Krundi kujunev hoonestustihedus on 4,45

Pos 3 aadressi ettepanekuga Endla T5

Krundi sihtotstarve: transpordimaa (L) 100 %.

| | |
|--|------------------|
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 0 |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind | 0 m ² |
| Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: | 0 m |

3.3.1 Olemasolevate ehitiste likvideerimine

Planeeringu elluviimiseks on vajalik likvideerida kõik Endla tn 13, Lökke tn 3a ja Lökke tn 5 hooned ja rajatised.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrguseid ei ole ette nähtud oluliselt muuta. Vertikaalplaneering esitatakse ehitusprojekti koostamisel. Nõuded edasiseks projekteerimiseks on kirjeldatud ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapealkiri Nõuded vertikaalplaneerimiseks.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastuse planeerimise põhimõtted

Uusistutusena on kavandatud Endla tänava äärde kõrghaljastus. Planeeritud krundi(de)le on haljastus kavandatud valdavalt maa-aluste korruste pealse konteinerhaljastusena. Planeeritava ala haljastuse osakaal on 9% ja koos katusehaljastusega 22%.

Lahendusvariandis nr 1 võib puu nr 6 likvideerida universaalse disaini kontseptsiooni rakendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks liikumiskustega inimestele. Endla tn 13 kinnistul peab olema tagatud minimaalselt 9% maapinnaga ühendatud haljastuse maht.

3.5.2 Likvideeritav haljastus ja asendusistutuse arvutus

Likvideeritav haljastus

Tabel 1. Likvideeritav haljastus

| Dendroloogilise inventuuri pos nr | Taksoni liik | Hindamise objekt | Väärtus-klass | Likvideerimise põhjendus |
|-----------------------------------|--------------|------------------|---------------|--|
| 2 | hrl vaher | üksikpuu | IV | ühepoolne, teise puu poolt alla surutud puu, tehtud hoolduslöikust |
| 3 | hrl saar | üksikpuu | III | ühepoolne, vanem puu, tehtud hoolduslöikust |
| 6 | hrl saar | üksikpuu | III | Vt ptk 3.5.1 |
| 10 | hrl saar | üksikpuu | III | köver, vanem puu |

Vastavalt põhioonis DP-02-var 1 kuulub krundilt pos 1 (Lökke tn 5) likvideerimisele:

IV klassi puid – üksikpuid 1 tk

III klassi puid – üksikpuid 3 tk

Asendusistutuse vajadus

Olemasolev likvideeritav haljastus, mis jääb hoonestuse, panduse ja sõidutee alla, kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2:

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

1) D – raiutava puu rinnaläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

 2) k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;

 3) k_2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

 4) k_3 – raiepõhjuse koefitsient

Raiutava puuliigi koefitsient - k_1 :

1) haruldast liiki või kaitsealused puud – 5,0;

2) väärtuslikud lehtpuud (kõik tamme liigid, harilik pöök, künnapuu), väärtuslikud okaspuud (kõik männi, lehise liigid) ja leht- ja okaspuude vormid ja teisendid – 2,5;

3) väärtuslikud lehtpuud (kõik hobukastani, pärna ja pähklipuu liigid) ja teised okaspuud - 2,0;

4) enamkasutatavad või dekoratiivsed lehtpuud (saare, remmelga, viirpuid ja vahtra liigid ning toominga võõrliigid, arukask, pooppuu, harilik jalakas, hõbehaab, sanglepp, must pappel ja sellega võrdsustatud liigid, hiina- ja kallaspappel) – 1,0;

5) kiirekasvulised või lühiealised lehtpuud (saarvaher, hall- ja värdlepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo- ja kuldkaas, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

Puu seisukorra koefitsient – k_2 :

1) eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – 5,0;

2) väärtuslik puu (II väärtusklass) – 2,0;

3) oluline puu (III väärtusklass) – 1,0;

4) väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – 0,2;

Raiepõhjuse koefitsient – k_3 :

1) ehitusalune raie kaitstaval loodusobjektidel, puiesteel ja I astme hooldusintensiivsusega haljasalal – 5,0;

2) ehitusalune raie üldkasutatavas pargis ja haljasalal – 2,0;

3) muud ehitusalused raied – 0,5.

Tabel 2. Endla tänav 5 likvideeritava haljastuse asendusistutuse arvutus

| Pos nr | Taksoni liik | Hindamise objekt | Väärtus-klass | Arv | Koefitsiendid | | | | Haljastuse ühikud |
|--------|--------------|------------------|---------------|-----|---------------|-------|-------|-------|-------------------|
| | | | | | D | K_1 | K_2 | K_3 | |
| 2 | hrl vaher | üksikpuu | IV | 1 | 30 | 1,0 | 0,2 | 0,5 | 16,98 |
| 3 | hrl saar | üksikpuu | III | 1 | 55 | 1,0 | 1,0 | 0,5 | 45,82 |
| 6 | hrl saar | üksikpuu | III | 1 | 38 | 1,0 | 1,0 | 0,5 | 31,65 |
| 10 | hrl saar | üksikpuu | III | 1 | 48 | 1,0 | 1,0 | 0,5 | 39,98 |
| Kokku: | | | | | | | | | 134,43 |

Vastavalt arvutustele, kus lähtutakse puu ökoloogilistest ja esteetilisest väärtustest, arvestatakse likvideeritava puu rinnasdiameetriga, liigiga, seisukorra ja kasvukohaga, tuleb planeeringu elluviimisel likvideeritavate puude asemele näha ette kokku **134,43 haljastusühikut**. Haljastuse ühikud arvutatakse ümberistutatavate puude või pöösaste arvuks enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Asendusistutuse kohustuse saaja tagab ameti poolt raieloas nõutud kõigile asendatud puudele vajalikud kasvutingimused.

3.5.3 Heakord ja jäätmekäitlus

Jäätmete sorteeritult kogumise koht on ette nähtud hoonesse esimesele korrusele jäätme kogumisruumidesse.

3.6 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele.

Variants 3 lahenduse puhul on kavandatud üks transpordimaa krunt ning kaks hoonestatavat krunti. Tehnovõrkude lahendus on planeeringus antud variants 3 kohta. Kummagi hoonestatava krundi tarbeks on ette nähtud tehnovõrkude liitumispunktid. Variants 1 ja variants 2 puhul on kavandatud üks transpordimaa krunt ning üks hoonestatav krunt. Ehitusprojekti koostamisel variants 1 ja variants 2 alusel võib variants 3 lahendusest valida sobivaima liitumispunkti asukoha.

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse alus on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 02.03.2018 tehnilised tingimused nr PR/1810033-1.

Planeeringualale moodustatavad kinnistud on ette nähtud varustada veega Lökke tänava de150 mm ühisveetorustikust ja kanaliseerida Endla tänava Ø315 ja Lökke tänava Ø225 mm isevoolsesse ühiskanalisatsiooni torustikku.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

Ühisveevarustusega liitumispunktide asukohad on ette nähtud ca 1 m kaugusel väljaspool kinnistu piiri, tänava maa-alal arvestades teiste planeeritud tehnovõrkude paiknemisega ja nende kaitsevöönditega.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse on koostanud Osaühing Merindorf (augustis 2018. aastal, töö nr 018006).

3.6.1.1 Veevarustus

Planeeritud veehulk planeeringualale on 50 m³/ööp.

Krunt pos1 ja pos 2 on ette nähtud varustada veega Lökke tänava Ø150 mm ühisveetorustikust vastavalt joonisel DP-04-var 2 näidatud skeemile.

Lökke tn 3 kinnistul puudub liitumispunkt ühisveevarustusega (ilmselt on veega varustatud läbi Lökke tn 5 hoone). Käesolevas planeeringus on Lökke tn 3 kinnistule ette nähtud liitumispunkt ühisveevarustusega.

Planeeringualale moodustatavate kinnistute **välisvõrkudest** on planeeritud olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Endla tn 9 ja Lökke tn 5 kinnistu ees.

Moodustatavate kinnistute **sisetulekustutusvee arvutatud** vajadus on 35 l/s 1 tunni jooksul ja see on planeeritud tagada kinnistuisestest tuletõrjeveemahutitega (mahuga ca 126 m³). Tuletõrjeveemahutid on planeeritud hoone maa-alusele korrusele.

Moodustatavate kinnistute veeühendused on ette nähtud varustada sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad veetorustikud on ette nähtud likvideerida hargnemisel töötavatest toitetorustikest (likvideerida Endla tn 13 ja Lökke tn 3a/5 kinnistute olevad veeühendused).

3.6.1.2 Kanalisatsioon

Planeeritud ala reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 50 m³/ööp.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne.

Planeeringualale moodustatavate kinnistute reo- ja sademevesi on ette nähtud juhtida Endla tänava Ø315 mm ja Lökke tänava Ø225 mm isevoolsesse ühisvoolsesse ühiskanalisatsiooni torustikku. Vastavalt AKTSIASELTSI TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele saab eelvoolu suunatav sademevee vooluhulk olla maksimaalselt 10 l/s. Kinnistute siseselt on ette nähtud reovesi ja sademevesi koguda lahkvoolselt eraldi torustikega kokku ja suunata ühisesse eelvoolu läbi liitumiskaevu.

Hoonestusalale jääv Toom-Kuninga tn 12 töötav kanalisatsioonitorustik on ette nähtud ümber tõsta. Samuti jääb Lökke tn 3 kanalisatsiooniühendus planeeritud ehitise alla. Torustik on ette nähtud ümber tõsta ja rajada kinnistule uus liitumisühendus ühiskanalisatsiooniga.

Moodustatavate kinnistute kanalisatsiooniühendused on ette nähtud varustada liitumiskaevudega (vt. joonis Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus DP-04_var 2). Liitumiskaevude asukohad Endla tänava pool on valitud eeldusel, et pos 3 moodustatava liiklusmaa kinnistu tulevane omanik on kohalik omavalitsus. Tegelik omanik selgitada välja edasistes projekteerimisstaadiumites, vajadusel korrigeerida liitumispunktide asukohta.

Olemasolevad, kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorustikud on ette nähtud likvideerida hargnemisel töötavatest torustikest.

3.6.1.3 Sademevesi

Sademevesi kinnistutelt on ette nähtud juhtida ühisorustikku läbi ühtlustusmahuti ülevoolu, maksimaalselt 10 l/s.

Sademevee ühtlustusmahuti(te) asukoht täpsustatakse ehitusprojektiis kui on teada täpsem hoone kuju ja paigutus.

3.6.1.4 Põhilised ehitustööde mahud (ühistorustikud)

| | |
|---------------------------|------|
| - Veetorustik | 30 m |
| - Kanalisatsioonitorustik | 75 m |

3.6.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa lahenduse alus on Elektrilevi OÜ 25.04.2018 tehnilised tingimused nr 310774.

Arvutuslik võimsus kruntide kaupa:

Pos 1 + pos 2 3 x 225 A

Krundi pos 1 hoone ja krundi pos 2 varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Endla tn 15b kinnistul asuva alajaama nr 567 olemasolevate 0,4 kV maakaabelliinide baasil. Selleks on ette nähtud jätkata olemasolevaid madalpinge kaableid nr 5033, 5034, 10848 ja 10847 planeeritud jaotus- ja liitumiskilpideni.

Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piirile mitmekohalistena ja paigaldatuna teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumispunktid on ette nähtud planeeritud liitumiskilpidesse kinnistute piiril.

Olemasoleva võrgu ümberehitusel on ette nähtud taastada fooride elektritoide ja Endla tn 9a garaažide elektritoide. Kruntide pos 1 ja pos 2 krundi piirile on ette nähtud paigaldada uued liitumiskilbid ja uued kaabelliinid tarbijateni.

Elektrivõrgu ümberehitus on ette nähtud kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

TÄNAVAVALGUSTUS

Endla tänava tänavavalgustus on kinnitatud trosside abil hoonete külge. Uue hoone ehituse ajaks on ette nähtud paigaldada ajutised mastid tänavavalgustuse trosside kinnitamiseks. Hoone valmimisel on trossid ette nähtud kinnitada uue hoone külge. Juhul kui uus hoone tuleb lammutatavast väiksem ja ei ole võimalik säilitada olemasolevat lahendust, siis tuleb ehitusprojekti lahendada Endla tänava tänavavalgustuse osaline rekonstrueerimine.

3.6.3 Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahenduse alus on AS Utilitas Tallinn 27.02.2018 tehnilised tingimused nr 21300-01-18/11.

Planeeritud hoonete soojusvarustuseks on ette nähtud teha ühendus olemasoleva eelisoleeritud soojustorustikuga DN150 soojuskambri U35-4-2 läheduses. Ette on nähtud sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlme. Planeeritud kruntidele on ette nähtud liitumispunktid krundi piiril.

Planeeritud hoonetel on üks ühine maa-alune parkla. Iga krundi soojusvõrguga liitumine on ette nähtud maa-aluses hoones ja täpne lahendus nähakse ette ehitusprojekti sõltuvalt maa-aluse korruse konstruktsioonist ja soojussõlmede asukohast.

Maa-alune soojustorustik on ette nähtud III isolatsiooniklassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudest pealevoolul ja II isolatsiooniklassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudest tagasivoolul.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti.

3.6.4 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse alus on Telia Eesti ASi 10.05.2018 tehnilised tingimused nr 30228464.

Planeeritud hoonete sideliitumiseks on ette nähtud igale hoonele projekteerida ja ehitada 100 mm sidekanalisatsioon tehniliste tingimuste kohastest sidekaevudest. Krundi pos 1 sideühenduspunkt on ette nähtud kaevust nr 683 ja krundi pos nr 2 sideühendus on ette nähtud kaevust nr 682. Liitumispunktid on kavandatud krundi piirile. Olemasolev Endla tn 13 sideühendus on kaevust nr 329. Ühendus on ette nähtud likvideerida peale planeeringus ette nähtud sideliinide valmis ehitamist.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala põhjast külgnev Endla tänav on magistraaltänav.

Detailplaneeringu elluviimise eelduseks on Endla- ja Lökke tänavate fooriristmiku väljaarendamine (vt ka Köide II, Lisa 5).

Detailplaneeringus on ette nähtud laiendada Endla tänava äärset kõnniteed ning ühtlustada selle sujuvat jätkumist (alates Eesti Rahvusraamatukogu ees paiknevast kõnniteest), mille tõttu paranevad jalakäijate liikumistingimused.

Endla tn 13 krundist on planeeritud eraldada avalikku kasutusse teemaakrunt, pindalaga 583 m².

Tänavaruumi kavandamisel on arvestatud jalgratturitega. Endla tänava äärde on eraldi ette nähtud sõidurada (laiusega 1,5 m) jalgratturitele.

Endla tänavale ühissõidukite sõidurajale on ette nähtud ühissõidukite peatus (peatuse rajamisel tuleb peatuse asukohas katend asendada). Endla tn 13 kinnistust moodustatud teemakrundile on planeeritud bussiootepaviljonid. Väljaehitatava ala ulatust ühissõidukite peatuse ja sõidutee osas on kajastatud teede-tehnovõrkude väljaehitamise skeemil (vt Lisa 5).

Mootorsõidukiga juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Lökke tänavalt. Sõidukite juurdepääs on ette nähtud üle alla lastud ääre kividega kõnniteelt.

Jalakäijate juurdepääsud on planeeritud nii Lökke kui Endla tänavalt.

Sisehoovi on planeeritud segaliiklustee, mis eelkõige on ette nähtud jalakäijatele. Tagab lisaks juurdepääsu kaubaautodele, operatiivautodele ja Endla tn 9a korteriomandite igakordsetele omanikele.

Juurdepääsud parkimiskorrustele on lahendatud kinnistu siseselt. Parkimine on ette nähtud maa-alustel korrustel (kuni - 2 korrust).

Endla tänava ja Lökke tänava fooriristmiku lahendus on antud Endla tn 8 ja lähiala detailplaneeringus kavandatu kohaselt.

- Endla tänava äärde on planeeringuala ulatuses planeeritud avaliku kasutusega ca 6 m laiune kõnnitee ;
- Lökke tänava äärne kõnnitee on ette nähtud korrastada;
- Endla tänava äärde on eraldi ette nähtud sõidurada (laiusega 1,5 m) jalgratturitele.

Liikluskorralduse lahendust vt joonis Liiklusskeem DP-03_var 3.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohasele südalinna alale. Jalgratta parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiivist ning planeeritava objekti tegelikust vajadusest. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusprojekti koostamisajal kehtivatest parkimise nõuetest.

Jalgrataste parkimine on ette nähtud sisehoovi, hoone siseselt ja maa-alustele korrustele. Reaalne jalgratta parkimiskohtade osakaalu vajadus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

Variant 1 ühiskondlike ehitiste maa (Üh) 100 %

| pos. nr. | ehitise otstarve Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt | maksimaalne normatiivne sõiduauto parkimiskohtade arv | kavandatud parkimiskohtade arv | planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil | normatiivne jalgratta parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 alusel | planeeringus ette nähtud jalgratta parkimiskohtade arv krundil |
|----------|--|---|--------------------------------------|---|--|---|
| 1 | gümnaasiumi õppehoone | 10000/300=34 | 34 | 34 | 1000 /10= 100 | 100 rattaruumis või õuealal (asukoht täpsustatakse ehitusprojekti) |
| KOKKU: | | | 34 | 34 | 100 | 100 |

Variant 2 elamumaa (EK) 0 -25 % ja /või ärimaa (Ä) 75 -100 %

| pos. nr. | ehitise otstarve Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt | maksimaalne normatiivne sõiduauto parkimiskohtade arv | kavandatud parkimiskohtade arv | planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil | normatiivne jalgratta parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 alusel | planeeringus ette nähtud jalgratta parkimiskohtade arv krundil |
|----------|--|---|--------------------------------------|---|--|---|
| 1 | korterid | 46x1=46 | 46 | 102 | 46x1=46 | 54 jalgratta parklates ja 66 panipaikades |
| | asutused, bürood | 11025/200=56 | 56 | | 11025/150=74 | |
| KOKKU: | | | 102 | 102 | 120 | 120 |

Variant 3 (EK) 0 – 90 % ja/või ärimaa (Ä) 10 – 100% ja/või (EK) 0-30% ja/või (Ä) 70-100%

| pos. nr. | ehitise otstarve Tallinna Linnavalikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt | maksimaalne normatiivne sõiduauto parkimiskohtade arv | kavandatud parkimiskohtade arv | planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil | normatiivne jalgratta parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standart EVS 843:2016 alusel | planeeringus ette nähtud jalgratta parkimiskohtade arv krundil |
|----------|---|---|--------------------------------|--|--|--|
| 1 | asutused, bürood | 340/200=2 | 2 | 40 | 340/150=2 | 14 jalgratta parklates 27 panipaikades |
| | korterid | 38x1=38 | 38 | | 38x1=38 | |
| 2 | korterid | 42x1=42 | 42 | 82 | 42x1=42 | 40 jalgratta parklates 55 panipaikades |
| | asutused, bürood | 7910/200=40 | 40 | | 7910/150=53 | |
| KOKKU: | | | 122 | 122 | 136 | 136 |

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Ühtlase tänavaruumi kavandamiseks on Endla tänava poolses osas planeeritud hoone(d) vastavalt algatamise korraldusele (Tallinna Linnavalitsuse 21.12.2016 korraldus nr 1919-k) võrdsele ehitusjoonele Eesti Rahvusraamatukogu hoonega.

Endla tänava äärset kõnniteed on ette nähtud laiendada. Endla tn 13 krundist on planeeritud eraldada avalikku kasutusse 583 m² (taotleja linna omandisse), millest tulenevalt paranevad jalakäijate liikumisvõimalused.

Suurem avaliku kasutusega jalakäijate ala võimaldab hajutada jalakäijate hulka tiipitudidel, tulenevalt hoone otstarbest (nt riigigümnaasium). Avaliku kasutusega kõnnitee tagab juurdepääsu ühiskondlikule hoonele või äriruumidesse kuhu on võimalik kavandada bürooruumid.

Tänavaruumi ilmestamiseks on Endla tänava äärde ette nähtud kõrghaljastus.

3.9 Kitsendused

Kehtivad ja planeeritud kitsendused planeeringualal

Kogu planeeritud maa-ala jääb AKTSIASELTS TALLINNA VESI Järvevana tee 3 kinnistul asuva veepuhastusjaama kloorilao ohutsooni.

Kogu planeeritud maa-ala jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Kogu planeeritud maa-ala jääb arheoloogiamälestisele: Asulakoht , I at II pool - 16. saj (riikliku registri nr 2593).

Variant 1

Positsioonil nr 1

Arheoloogiamälestis:

- Asulakoht I , at II pool - 16. saj. (riikliku registri nr 2593);
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse;
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse. Sektor vaateplatvormilt on Nõmmel Ehitajate tee ja suusasilla ristumisest lõunas kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi edelanõlvale.

Servituudi vajadused:

- Planeeritud madalpingekaabli ja liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m) ja liitumiskilbi ulatused (2 m seadmest), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja ja Toom-Kuninga tn 12 kinnistu omanike kasuks;
- Planeeritud juurdepääsu kasutamiseks servituudi vajadus:

Lökke tn 3a kinnistu on koormatud reaalservituudiga (juurdepääsuservituut, pindalaga 67 m²) Endla tänav 9a korteriomandite (kinnistu nr 24235101, 24235201, 24235301, 24235401, 24235501, 24235601, 24235701, 24235801, 24235901) igakordsete omanike kasuks. Lökke tn 5 kinnistu on koormatud reaalservituudiga (juurdepääsuservituut, pindalaga 162 m²) Endla tn 9a korteriomandite (kinnistu nr 24235101, 24235201, 24235301, 24235401, 24235501, 24235601, 24235701, 24235801, 24235901) igakordsete omanike kasuks. Juurdepääsu tee asukohta on ette nähtud muuta. Planeeringus on vastavalt määratud servituudi vajadus.

Planeeritud on juurdepääsuservituudi vajadusega ala Endla tn 9a kinnistu omanike kasuks (tagamaks juurdepääsu mootorsõidukiga), pindalaga 393 m².

Positsioonil nr 2Arheoloogiamälestis:

- Asulakoht I, at II pool - 16. saj. (riikliku registri nr 2593);
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse;
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse. Sektor vaateplatvormilt on Nõmmel Ehitajate tee ja suusasilla ristumisest lõunas kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi edelanõlvale.

Servituudi vajadused:

- Planeeritud kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega 4 m kuni 5 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud ühisvoolse kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega 4 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sademeveekanaliseerimise paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 5 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud veetorustiku koridori servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja kasuks.

Kitsendus:

- Linnale tasuta võõrandatav avaliku kasutusega teemaa kinnistu, pindalaga 583 m².

Variant 2Positsioonil nr 1Arheoloogiamälestis:

- Asulakoht I, at II pool - 16. saj. (riikliku registri nr 2593);
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse;

- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse. Sektor vaateplatvormilt on Nõmmel Ehitajate tee ja suusasilla ristumisest lõunas kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi edelanõlvale.

Servituudi vajadused:

- Planeeritud madalpingekaabli ja liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m) ja liitumiskilbi ulatused (2 m seadmest), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja ja Toom-Kuninga tn 12 kinnistu omanike kasuks;
- Planeeritud juurdepääsu kasutamiseks servituudi vajadus:

Lökke tn 3a kinnistu on koormatud reaalservituudiga (juurdepääsuservituut, pindalaga 67 m²) Endla tänav 9a korteriomandite (kinnistu nr 24235101, 24235201, 24235301, 24235401, 24235501, 24235601, 24235701, 24235801, 24235901) igakordsete omanike kasuks. Lökke tn 5 kinnistu on koormatud reaalservituudiga (juurdepääsuservituut, pindalaga 162 m²) Endla tn 9a korteriomandite (kinnistu nr 24235101, 24235201, 24235301, 24235401, 24235501, 24235601, 24235701, 24235801, 24235901) igakordsete omanike kasuks. Juurdepääsu tee asukohta on ette nähtud muuta. Planeeringus on vastavalt määratud servituudi vajadus.

Planeeritud on juurdepääsuservituudi vajadusega ala Endla tn 9a kinnistu omanike kasuks (tagamaks juurdepääsu mootorsõidukiga), pindalaga 393 m².

Positsioonil nr 2

Arheoloogiamälestis:

- Asulakoht I, at II pool - 16. saj. (riikliku registri nr 2593);
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse;
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse. Sektor vaateplatvormilt on Nõmmel Ehitajate tee ja suusasilla ristumisest lõunas kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi edelanõlvale.

Servituudi vajadused:

- Planeeritud kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega 4 m kuni 5 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud ühisvoolse kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega 4 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sademeveekanaliseerimise paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 5 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud veetorustiku koridori servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja kasuks.

Kitsendus:

- Linnale tasuta võõrandatav avaliku kasutusega teemaa kinnistu, pindalaga 583 m².

Variant 3

Positsioonil nr 1

Arheoloogiamälestis:

- Asulakoht I , at II pool - 16. saj. (riikliku registri nr 2593);
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Servituudi vajadused:

- Planeeritud madalpingekaabli ja liitumiskilbi paigaldamiseks ja hoolduseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m) ja liitumiskilbi ulatuses (2 m seadmest), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud on juurdepääsuservituudi vajadusega ala Endla tn 9a kinnistu omanike kasuks (tagamaks juurdepääsu mootorsõidukiga), pindalaga 253 m²;
- Planeeritud juurdepääsu kasutamiseks servituudi vajadus.

Positsioonil nr 2

Arheoloogiamälestis:

- Asulakoht I , at II pool - 16. saj. (riikliku registri nr 2593);
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse.
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse. Sektor vaateplatvormilt on Nõmmel Ehitajate tee ja suusasilla ristumisest lõunas kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi edelanõlvale.

Servituudi vajadused:

- Planeeritud madalpingekaabli ja hoolduseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses koridori servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m) ja liitumiskilbi ulatuses (2 m seadmest), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud kinnistusesise kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja ja Toom-Kuninga tänav 12 kinnistu omanike kasuks;
- Planeeritud on juurdepääsuservituudi vajadusega ala Endla tn 9a kinnistu omanike kasuks (tagamaks juurdepääsu mootorsõidukiga), pindalaga 140 m².

Positsioonil nr 3

Arheoloogiamälestis:

- Asulakoht I , at II pool - 16. saj. (riikliku registri nr 2593);
- Krunt jääb „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatesektori“ alasse;
- Krunt jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse vaatesektorisse. Sektor vaateplatvormilt on Nõmmel Ehitajate tee ja suusasilla ristumisest lõunas kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi edelanõlvale.

Servituudi vajadused:

- Planeeritud kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega 4 m kuni 5 m), võrgu valdaja kasuks;

- Planeeritud ühisvoolse kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega 4 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sademeveekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 5 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud veetorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja kasuks;

Kitsendus:

- Linnale tasuta võõrandatav avaliku kasutusega teemaa kinnistu, pindalaga 583 m².

Väljaspool planeeritud alal on ette nähtud järgnevad tehnovõrkude kitsendused:

Toom-Kuninga tänav T1 (kü 78401:107:0029)

Servituudi vajadused:

- Planeeritud madalpingekaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m) ja liitumiskilbi ulatuses (2 m seadmest), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud sidekaabli koridori paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 2 m) ja liitumiskilbi ulatuses 2 m ümber seadme, võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud ühisvoolse kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega 4 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud veetorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja kasuks;
- Planeeritud soojustorustiku koridori servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega kuni 4 m), võrgu valdaja kasuks.

Endla tänav T1 (kü 78401:108:0039)

Servituudi vajadused:

- Planeeritud kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses (laiusega 4 m kuni 5 m), võrgu valdaja kasuks.

3.10 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- *Määrata ehitusõigus tänapäevase gümnaasiumi- või elu-, äri- ja büroohonete ehitamiseks;*

Tuginedes Tallinna Linnavalikogu 14.06.2018, otsusele nr 89, „Haridus- ja Teadusministeeriumi ning Tallinna linna vahelise koolivõrgu korrastamise kokkuleppe lisa 1 projekti heakskiitmine ja volituse andmine Taavi Aasale“ on vajadus korrastada koolivõrk. Tagada tuleb valmisolek riigigümnaasiumite asutamiseks ja pidamiseks. Koolivõrgu korrastamise kokkuleppe lisa 1 alusel, kokkuleppe punkti 1.1 osas tuleb riigigümnaasium näha ette ka Kesklinna Endla tänavale.

Koostöös Haridus- ja Teadusministeeriumi, Tallinna Linnavalitsuse ning Eesti Arhitektide Liiduga kuulutati 12.06.2020 välja rahvusvaheline arhitektuurivõistlus Tallinna Tõnismäe riigigümnaasiumi õppehoone rajamiseks. Ideekonkursi tulemused kinnitati septembris 2020.

Planeeringus on antud võimalus rajada uus ja kaasaegne riigigümnaasium (lahenduse variant 1) ning võimalus elu-, äri- ja büroohonete rajamiseks (lahenduse variant 2 ja 3). Kavandatud eluruumid on ette nähtud Lõkke tänava äärsetesse hoonetesse või hoone osadesse. Riigigümnaasiumi lahendus on kooskõlas arhitektuurivõistluse ideekonkursi põhimõtetega.

- *Kavandada Endla tänavale praegusega võrreldes pikemas lõigus selgelt tajutav tänavasein kuna piiritletud tänavaruum mõjub korrastatuna;*

Planeeringu lahendus järgib kirjeldatud ruumilise arengu eesmärki. Kavandatud uushoonestus moodustab Endla tänava äärde ühtse tänavaseina arvestades Rahvusraamatukogu järgi välja kujunenud ehitusjoont.

- *Parandada Endla tänaval jalakäijate ja kergliiklejate liikumistingimusi ning ilmestada tänavaruumi haljastusega;*

Planeeringu lahendusega on laiendatud Endla tänava kergliiklusteed ja kavandatud puude istutamine sõidutee ja kergliiklustee vahelisele alale.

3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringu elluviimisel:

- Ette on nähtud olemasolev hoonestus asendada uue esinduslikuma linnaruumi mitmekesisitava hoonestusega;
- Ette on nähtud avalikes huvides Tallinna koolivõrgu korrastamiseks uus gümnaasium;
- Ette on nähtud turvalisema liikluse tagamiseks ehitada fooriristmik (vt tingimused Kõide II, Lisa 5 "Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped");
- Ette on nähtud Endla tänava äärde paremate parameetritega kõnnitee ning kõrghaljastus sõidutee ja jalakäijate tee vahelisele alale;
- Ette on nähtud maa-alune parkla, mis tagab linnaruumi ratsionaalsema ning jalakäijate sõbralikuma kasutuse;
- Ette on nähtud parkimiskorruste pealne konteinerhaljastus koos jalakäijatele kavandatud aladega.

Kavandatav lahendus omab pigem positiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

4 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema tänapäevane, piirkonna kvaliteeti tõstev.

Välisviimistlus: välisviimistluses kasutada kestvaid materjale nagu krohvipind, betoon, paekivi, puit, klaas, teras. Limiteeriva iseloomuga materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada.

Hooned võivad olla peamiselt lamekatusega või madalakaldelise katusega.

Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

Suuremate klaaspindade kavandamisel näha ette meetmeid lindude kokkupõrke vältimiseks hoonetega.

Tehnoseadmed (ventilatsiooniagregaadid) kavandada hoonesse.

4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirdeaedade kujundustingimused: piirdeaedu ei ole kavandatud.

Sportiväljaku ümber võib rajada kuni 8 m kõrgused kaitsepiirded. Piirded peavad olema läbipaistvad (läbipaistvus vähemalt 50%), tagama sportimiseks vajaliku funktsionaalsuse ja ohutuse ning olema kooskõlas Terviseameti nõuetega.

Piirded ei tohi takistada juurdepääsu Endla tn 9a korteromandi omanikele. Ehitusprojektis täpsustada piirete lahendus.

Väikevormid (pingid, prügikastid, suunaviidad jne) tuleb projekteerida hoonetega kokku sobivad.

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada.

4.3 Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise nõuded

Lammutustööde tegemiseks on vajalik koostada lammutusprojekt.

Täielikult lammutamisele kuuluvad hooned tuleb piirata tööde ajaks piirdeaiaga.

Lammutuse käigus peab pritsima vett konstruktsioonidele, et vähendada tolmu levikut.

Hoonete lammutamisel tuleb käidelda jäätmeid vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmed peab ladustama vastavalt jäätmekavale ja sorteerida liikidesse nende tekkekohal. Olemasolevate hoonete lammutamisel tuleb kaitsta läheduses kasvavate puude tüved ja juurestik, hoiduda puude kahjustamisest.

Ehitus- ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.

4.4 Täiendavate uuringute vajadus

Enne ehitusprojektide koostamist on vajalik teha arheoloogilised eeluuringud kohtades, kus ei ole varem olnud hoonestust või tehnovõrke, kuid kuhu on kavandatud uued ehitised.

Hoonete projekteerimisele peab eelnema ehitusgeoloogiline uuring, mille käigus tuleb täpsustada lisaks geotehnilistele ka hüdrogeoloogilisi näitajaid: eeskätt pinnasevee ja ka survealuse põhjavee taset ning pinnaste filtratsioonimooduleid.

Kinnistu ülevaatusel maapinna reostusnähte ei tuvastatud. Juhul kui ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalselt või olfaktoorsest pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.

4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

- Keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetest lähtuvalt on soovituslik hoonete projekteerimisel lähtuda passiivmajade kontseptsioonist.
- Hoonete projekteerimisel arvestada käesoleva detailplaneeringu käigus koostatud insulatsioonianalüüsi tulemusi. Hoonete ehitusprojektis esitada insulatsioonianalüüs mõjutatud eluruumide kohta ja projekteeritavate eluruumide kohta.
- Eluruumid kavandada Lõkke tänava äärsetesse hoonetesse või hooneosadesse.
- Kuna kõnealused kinnistud paiknevad arheoloogiamälestisel, Asulakoht I , at II pool - 16. saj. (riikliku registri nr 2593) asulakohal, siis tuleb kõik seni hoonestamata alal kaevetöid ette nägevat ehitusprojekti kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga.
- Ehitustööde algstaadiumis (kaevetööde ajal kultuurikihi ilmnemisel) on vajalik arheoloogiline järelevalve. Järelevalvet tegev isik peab koostama järelevalve aruande.
- Ehitusprojektis tuleb leida sobilik lahendus rattaparklatele ja hoiuruumidele vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Uutes korterelamutes näha ette võimalusel igale korterile panipaik, mis mahutab vähemalt ühe jalgratta või kavandada ühine lukustatav jalgrataste hoiuruum, mis mahutab iga korteri kohta vähemalt ühe jalgratta. Jalgratta ruumi vajadus arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi. Ärihoone puhul arvestada „Tallinna

Rattastrateegia 2018-2027“ tabelis 8.1 toodud soovitusi, st näha ette 100 m² (hoone suletud brutopind) kohta 1 jalgratta parkimise koht. Parkimiskohtade arv ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis (vt joonis Liikluskeem DP-03_var 3).

- Ehitus- ja omanikujärelevalve tegija peab tagama selle, et ehitustegevus ei mõjutaks negatiivselt naabruses asuvate hoonete seisukorda. Vajadusel tuleb võtta kasutusele vastavad tehnilised abi- ja kontrollivahendid. Leida naaberkinnistute omanikega koostöös võimalused ehitustegevusega kaasnevate negatiivsete häiringute minimeerimiseks.
- Maa-aluste korruste parklate põrandavesi suunata kinnistuseselt reoveekanaliseerimisele.
- Kinnistutelt ja parklakorrustelt kogutavate reo- ja sademevete puhastamiseks enne ühishistorustikesse näha ehitusprojektis vajadusel ette kinnistusesed õlipüüdurid vm puhastusseadmed.
- Sõidukite juurdepääs kinnistutele tuleb rajada üle alla lastud äärekividega ja üles tõstetud kõnnitee.
- Ehitusloa taotlemise ajal peab parkimise arvutus vastama ehitusloa taotlemise ajal kehtivale parkimismormatiivile.
- Ehitusprojektis tagada parkimiskohtade arv vastavalt hoone kasutusotstarbele.
- Ühissõidukite peatuse ja bussiootepaviljoni asukoht täpsustada vastavas projektis.
- Kinnistult väljasõidul tagada nähtavus.
- Hooviala on ette nähtud tõsta panduse ulatuses. Täpsustatakse ehitusprojektis.
- Parkimiskohad, nendele juurdepääs, panduse laius, kõrgus ja muud liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele“.
- Ehitusloa taotlemise ajal peab parkimise arvutus vastama ehitusloa taotlemise ajal kehtivale parkimismormatiivile.
- Päästesõiduki juurdepääs projekteerida minimaalselt 4 m laiune ja 4,6 m kõrgune läbipääs. Rambi laius peab olema vähemalt 6,6 m ja 2 sõidurada.
- Hoonete projekteerimisel arvestada kõrge radooni sisaldusega pinnases. Tagada radoonikaitse so. kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitate projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitatav projekteerida).
- Siseruumides tagada radoonihutu keskkond vastavalt Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Edasisel projekteerimisel lahendada inventari paigaldamise (pingid, valgustid, trepid, tugimüürid jms) vajadus. Rajatav inventar ei tohi takistada, ega häirida naaberkinnistutel asuvate muinsuskaitsealuste hoonete vaadeldavust.
- Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritavatel müratundlikel aladel (elamud, kool) ning teistel lähedusse jäävatel elamu maa-alade välisõhus ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM) lisas 1 kehtestatud vastava mürakategooria tööstusmüra sihtväärtust.
- 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. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvat elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat

- tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00 –19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.
- Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
 - Hoonete planeerimisel arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendis“ toodud nõuetega. Lisaks on kehtivad uued standardid EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“.
 - Teede ja haljastuse (sh bussipeatuse) lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.
 - Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine). Ehitus- ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.
 - Juurdepääsu lahendust ja juurdepääsu servituudi vajaduse ulatust võib ehitusprojekti täpsustada. Liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
 - Lökke tn 3a kinnistu on koormatud reaalservituudiga (juurdepääsuservituut) Endla tn 9a korteriomandite igakordsete omanike kasuks. Servituudiga koormatud ala ulatust ja asukohta saab muuta omanike vastastikusel kokkuleppel.
 - Fassaadielementide kavandamine kõnnitee kohale on lubatud tingimusel, et konsooli välisseina põhiosa jääb hoonega samale krundile.
 - Edasisel projekteerimisel tagada Lökke tn 3 elamu katuseräästa säilimine olemasolevas tehnilises lahenduses ja sademevee ärajuhtimine Lökke tn 3 elamu katust ja muid piirdekonstruktsioone ümberehitamata.
 - Pollarite paigutus ja asukohad täpsustada ehitusprojekti faasis. Ehitusprojekti faasis pollarite kavandamisel tänavamaale tuleb leida põhjendatud vajaduspõhised asukohad ning nende asukohad ei tohi takistada hoonega piirneva kõnnitee hooldust.

Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimustest (Piit ja Pross OÜ, tegevusluba VS 1020/2019) tulenevad nõuded

Üldtingimused:

- Detailplaneering tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- Ehitustegevusele eelnevalt on kohustuslik planeeritava alal viia läbi põhjalikud arheoloogilised uuringud. Tagada tuleb uuringute käigus leitavate muististe säilimine. Kui leitakse ajalooliste hoonete maa-aluseid osi, nagu müürid või keldriruumid, tuleb need peale uuringuid, kooskõlastades arheoloogiamälestiste spetsialistidega, uuesti kinni mätta ja tagada säilimine pinnases või säilitada ja eksponeerida ehitatavate uute hoonete sees.

Hooned:

- Lubatud on planeeringuala olemasoleva hoonestuse lammutamine ja sinna uute hoonete ehitamine.
- Hooneid on lubatud ehitada kavandatavate kruntide Endla ja Lökke tänavate poolsetele külgedele. Detailplaneeringu variantide skeemidele märgitud hoonestusala tingimärgiga piiratud alale. Uushoonestus ehitada olemasoleva suhtes mõne meetrise tagasiastega krundi suunas, arvestades Rahvusraamatukogu tiibhoone ehitusjoont.
- Loodavate uute kruntide maksimaalne täisehituse osakaal on 60%.
Välja arvatud planeeringulahenduse variant 1 puhul, kus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse komisjon (11.03.2021 kooskõlastus nr 39894) nõustub planeeringulahendusega, arvestades, et täisehitusprotsent on ületatud 9% ulatuses ning hoonestusala on osaliselt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega lubatud hoonestusalast suurem (vt Kõide II, Lisa 2 Koostöö ja kooskõlastuste tabel).

- Uushoonestuse kõrguste määramisel lähtuda kõrvalkinnistute hoonete kõrgustest ning Endla tänava laiuselt. Kõrvalkinnistute hoonete korruselisus on maksimaalselt 6+1 korrust (viimane korrus tagasiastega katusekorrus, mis ei jää tänavatasandilt vaadeldavaks). Lökke tänaval planeeringualaga külgnev Lökke tn 3 hoone on 4-korruseline, mistõttu sellega vahetult külgnev ja tänavalt vaadeldav uus hoonemaht peab olema madalam kui 6+1 korrust. Kavandatavate hoonete maksimaalne absoluutkõrgus võib olla 47,0 m. Maksimaalne absoluutkõrgus peab sisaldama lisaks põhimahule ka tehnorajatisi.
- Planeeringualal olemasolevad hooned on lubatud säilitada olemasolevas mahus, renoveerimisel või rekonstrueerimisel juhinduda võimalikult palju hoonete algprojekti arhitektuuri stiilist ning seal kasutatud (välisviimistlus-) materjalidest. Olemasolevatele hoonetele juurdeehituste tegemine ei ole lubatud. Olemasoleva hoonestuse säilitamisel võib krundile ehitada juurde sellega sama kõrge hoone Endla tänava äärde Rahvusraamatukogu poolsele tühjale alale, moodustamaks ühtsemat tänavaseina.
- Olemasolevad maapealsed krundisisesed parkimiskohad likvideerida, uushoonestuse rajamisel ehitada neile maa-alused parkimiskorrad.
- Ehitatavate ja/või rekonstrueeritavate hoonete arhitektuur peab olema kvaliteetne ja kaasaegne, ei tohi domineerida läheduses asuvate ehitismälestiste üle ega häirida vaateid vanalinnale.

Teed, katendid, haljastus ja inventar:

- Praeguse ehitusjoonega võrreldes mõnemeetrise tagasiastega uushoonestuse ehitamisel tekib Endla tänava äärde vaba ruumi, mida tuleb kasutada jalakäijate ja kergliiklejate teede ning osaliselt kõrghaljastuse rajamiseks.
- Krundile/kruntidele jäägu vaba ligipääs nii Endla kui Lökke tänava suunalt. Jalakäijatele ja kergliiklejatele on soovitatav mõlemalt suunalt rohkem kui ühe juurdepääsutee loomine.
- Detailplaneeringus esitada nõue, et edasisel projekteerimisel tuleb lahendada inventari paigaldamise (pingid, valgustid, trepid, tugimüürid jms) vajadus. Rajatav inventar ei tohi takistada, ega häirida naaberkinnistutel asuvate muinsuskaitsealuste hoonete vaadeldavust.

Keskkonnakaitsealased nõuded

Hüdrogeoloogilisest ekspertiisist (aktsiaselts MAVES (alates 11.07.2019 Maves OÜ), töö nr 17150) tulenevad nõuded

- Ehituskaevisest väljapumbatava vee ühiskanaliseerimise, tuleb küsida tehnilised tingimused AKTSIASELTS TALLINNA VESI-ilt.
- Veekõrvalduse ajal tuleb jälgida, et pumpamisel ei kantaks koos veega ära pinnast.
- Vundamendikaavis tuleb kindlustada tugiseinaga. Tugiseina püsivus tuleb tagada nii, et oleks välistatud looduslike pinnaste nihe või roome kaevisest väljaspool.
- Veekõrvalduse võimalike mõjude minimeerimiseks tuleb keldrikorrad rajada kiiremini kui 6 kuud, selle ajaga ei ulatu pumpamise mõju kaugemale kui 250 m.
- Ehitajal on soovitatav hilisemate pretensioonide vältimiseks teha enne ehituse algust naabermajade vundamentidele visuaalne ülevaatus, mille käigus dokumenteerida võimalikud olemasolevad praod. Vundamendi ehituse ajal tuleb kontrollida geodeetiliste mõõtmistega tugiseina võimalikku nihet.

Keskkonnaseisundi hinnangust (aktsiaselts MAVES (alates 11.07.2019 Maves OÜ), töö nr 18155) tulenevad nõuded

- Juhul kui ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset või olfaktorset pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.
- Vajadusel viia hinnangu raames läbi reostusuuring, mille lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Nõuded müra leevendamiseks

Kavandatud hoonete projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;

- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrust nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevaid nõudeid.

Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks

Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastus- ja heakorraprojekt. Haljasala kontseptsiooni välja töötamiseks kaasata maastikuarhitekt. Maastikuarhitektil määrata liigiliselt ja plaaniliselt kõrg- ja madalhaljastus tagades haljasalade esteetilise ja kvaliteetse kujunduse.

Uushaljastuse rajamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ ja Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Projekteerimisel arvestada, et puu maa-aluse ja –pealse kasvuruumi suurus on puu liigiomane võra ja juurestiku suurus, kui ei kavandata võra vähendamist. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt $cm \times 0,12 =$ kaitseala raadius meetrites. Rajatise tuleb paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Erimeetmete rakendamisel, kokkuleppel kohaliku omavalitsusega ning muude võimaluste puudumisel on võimalik paigaldada rajatis puude juurestiku kaitsealale, kuid mitte lähemale kui 2,0 m puutüve teljest (Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“).

Olemasolevate hoonete lammutamisel kaitsta läheduses kasvavate puude tüved ja juurestik, hoiduda puude kahjustamisest. Puude tüved ja juured peab kaitsma puitkilpidega ehitustegevuse ajal ehitustegevuse käigus ette tulla võiva kahjustuse eest. Ehitusmehhanismidega ei tohi sõita puude võrastikku ning ehitusmaterjale ei tohi ladustada võrade ulatuses. Väikseim kaevetööde mõju puudele on puude puhkeperioodil novembrist märtsi lõpuni, kui veetarve on puudel minimaalne ning enamik toitained on säilitusainetena tüves ja juurtes. Vigastada saavate juurte asemele uute kasvamise saab sel juhul alata kohe kevadel. Vajadusel tuleb lahtikaevatud juuri niisutada ja varjutada (näiteks geotekstiiliga). Peale süvendi täitmist pinnase ja mullaga tuleks täidetud pinnast puude läheduses kasta. Ehitustööde käigus kahjustatud juurte kiiremaks paranemiseks tuleks vigastatud juurtel lõikehaavad noaga siledaks lõigata ja lahtine koor ära lõigata. Mais ja juunis tuleb põuperioodi korral häiritud puid kolmel aastal peale kaevetöid kasta. Kastmiskorraga tuleks arvestades puude mõõtmeid ühele puule ette näha vähemalt 100 liitrit vett.

Haljastuse hooldamine ja täiendamine peab toimuma vastavalt Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 määrusele nr 40 „Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025“. Haljastuse täiendamisel arvestada läheduses kasvavate liikide ning nende valgusnõudlikkusega. Haljastuse ühikute (puude, vt tabel 2) asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajada linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti määratud kohta. Kõik istutatavad puud peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tehniliselt peab olema tagatud kõrghaljastuse istutamise võimalus katusehaljastusena.

Säilitatavatel puudel teha hoolduslõik, eemaldada kuivanud oksad. Hoolduslõikust on soovitatav tulevikus teha regulaarselt mõne aastaste vahedega.

Muu täiendava haljastuse istutamine määratakse haljastus- ja heakorraprojektis.

Konteinerhaljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektis. Lõkke tänavaga külgnevale lõigule, hoonestusala läänenurga vahetusse lähedusse kaaluda konteinerhaljastuse kavandamist.

Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 4 m laiad.

Ehitise kustutamiseks vajaliku veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav teave veejaoatussüsteemi kohta koos väliste veevõtukohtadega.

Detailplaneeringus kavandatud hoonete planeeritud tulepüsivusklass on TP1.

Nõuded insolatsiooni tagamiseks

Detailplaneeringus kavandatud hoonete edaspidisel projekteerimisel arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendis“ toodud nõuetega. Lisaks on kehtivad uued standardid EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“.

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Lammutustööde tegemiseks on vajalik koostada lammutusprojekt. Jäätmehooldus korraldada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ sätestatud nõuetele. Jäätmeruumid kavandada hoonete esimese korruse mahtu ning jäätmemahutid paigaldada vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16 nõuetele. Jäätmekonteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis.

Olmejäätmete kogumiskohtade lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektide koostamisel. Kogumismahutite teiselalduste jäätmeveokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Planeeritud jalakäijate tee osas suunata vertikaalplaneeringuga sademevesi haljasribale.

Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja rajamiseks

- Edasiseks projekteerimiseks taotleda võrgu valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused. Edaspidised projektid tuleb võrguvaldajatega kooskõlastada. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tehnovõrkude projekteerimisel tagada nõutud vahekaugused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Mitte kavandada projekteeritavaid tehnovõrke puude kasvualasse. Rajada tehnovõrgud minimaalselt 2 m kaugusele puutüvest või kinnisel meetodil
- Planeeritud veetorustik projekteerida PE PN10 plasttorudest ning paigaldada minimaalselt 1,8 m sügavusele maapinnast.
- Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada planeeringuala veevarustuse vooluhulgad, sh maksimaalne vooluhulk (l/s) ja tulekustutusvee vajadus (l/s).
- Näha ette sademevee maksimaalne kinnistusesine käitlemine, et vältida torustike ülekoormust valingvihmade ajal. Reostunud sademevee juhtimine ümbritsevale alale ning immutamine pinnasesse on keelatud. Reostunud sademevesi tuleb puhastada kinnistu siseselt enne eeloolu juhtimist õlipüüdjate abil.
- Kinnistutelt ja parklakorrustelt kogutava reo- ja sademevee puhastamiseks enne ühisorustikesse juhtimist näha vajadusel järgmistes projekteerimisstaadiumites ette kinnistusesed õlipüüdurid vm puhastusseadmed. Täpsustatakse ehitusprojektis.
- Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m teekatte all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torud, seinapaksusega 4,8 mm. Kaablikaevu luugid peavad jääma teekattega ühele tasapinnale. Täiendavate sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsioon leppida kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

- Hoonete sidevõrgud projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Tehnovõrkude, sideehitiste likvideerimine ja lahti ühendamine lahendada Lõkke tn 3a, 5 ja Endla tn 13 hoonete lammutusprojekti.
- Tööprojekti näha ette uue hoone ehituse ajaks paigaldada ajutised mastid tänavavalgustuse trosside kinnitamiseks ja hoone valmimisel trossid kinnitada uue hoone külge.
- Olemasolevate jaotus- ja liitumiskilpide demonteerimisel tagada tarbijatele olemasolevad ühendused elektrivõrguga.
- Ehitusprojekti koostamisel lahendada nõuetekohane valgustus Endla tänaval, vajadus täpsustada Endal tänava tee projektis.
- Kõigi hoonestusalast ümbertõstetavate tehnoarajatiste ümberühendamine peab olema lahendatud enne ehitustöödega alustamist.
- Endla tänava ääres paiknevad trolliliinide kinnitustrossid. Ehitusprojekti käigus taotleda kinnitustrosside ümberkinnitamiseks uued tehnilised tingimused. Lahenduse välja töötamisel teha koostööd ja kooskõlastada lisaks võrgu valdajaga ka Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsiga.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Ehitusprojekti rakendada järgnevat kuritegevusriske vähendavaid meetmeid:

- juurdepääsud ja liikumisteed projekteerida konkreetsed ja selgelt eristatavad;
- hoonete ehitamisel ja väikevormide valikul eelistada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed ja aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid jms);
- tagada jälgitavus (videovalve).

5 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE

5.1 Vastavus Tallinna linna üldplaneeringule

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuar 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala maa, alale võib ehitada kõiki hooneid v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Planeeritud maa-alale on kavandatud ühiskondlik hoone ja/või ärihoone ja/või elamu. Hoonete otstarve vastab Tallinna linna üldplaneeringus määratud juhtotstarbele. Kesklinna tihendamine vastab üldplaneeringu põhimõtetele.

5.2 Vastavus lähtedokumentidele ja seisukohtadele

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

Planeeritud ala jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 2589) kaitsevööndisse ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala liituvasse vaatesektorisse. Sektor vaateplatvormilt on Nõmmel Ehitajate tee ja suusasilla ristumisest lõunas kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi edelanõlvale.

Planeeritud hoone kõrgus on kavandatud madalam kui vaatesektori trajektooriga paiknev järgmine naaberhoone (Endla tn 15//Lõkke tn 2 hoone kõrgus on 27,4 m, absoluutkõrgus 49,2 m; planeeritud maksimaalne lubatud hoone kõrgus on kuni 27 m, absoluutkõrgus 47,0 m). Planeeritud lahendus arvestab naabruskonnas välja kujunenud hoonete suurust ja paiknemist. Lahendus ei takista vanalinna vaadeldavust.

Lisaks arvestab planeeritud lahendus muinsuskaitse eritingimustega kui ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse komisjoni kooskõlastuse seisukohaga kus variant 1 lahenduse puhul lubatud täisehitusprotsent võib olla suurem (vt ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, ala ptk Muinsuskaitse eritingimused ja Köide II, Lisa 4.7).

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Maa-alune hoonestus on kavandatud väljapoole juurestiku kaitseala välja arvatud puu nr 4 ja puu nr 5 puhul, kus tuleb rakendada erimeetmeid. Antud puude puhul on ette nähtud maa-alune hoonestusala 2,0 m kaugusele puutüve teljest (vt Köide I, DP-02 Põhijoonis var 1 ja var 2).

Endla tänavale on ette nähtud 6 m laiune jalakäijate tee (vastab lähtetasemele hea);
Lökke tänavale on ette nähtud 2 m laiune jalakäijate tee (vastab lähtetasemele hea).

Krundile pos 1 kavandatud maa-aluse parkimishoone sisse- ja väljasõidud naaberkrundi hoonest on kavandatud kaugemale kui 10 m.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt.

Parkimiskohtade vajaduse arvestamisel rakendatakse südalinna parkimiskohtade normi. Lubatud parkimiskohtade arvu määramisel on arvestatud normi punktis 6 tooduga. Lubatud parkimiskohtade arv esitatakse normi lisades 2 ja 3 linnakeskuse alal suurima lubatud väärtusena. Äriruumide tarbeks planeeritud parkimiskohtade kavandamisel on rakendatud sb/200 ja iga korteri tarbeks on kavandatud 1 parkimiskoht. Gümnaasiumi õppehoone kavandamisel on rakendatud sb/300, vt ptk 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, Parkimiskohtade kontrollarvutus. (vt ptk 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, Parkimiskohtade kontrollarvutus ja joonis Liikluskeem DP-03_var 3).

Planeeringuala jääb arheoloogiamälestisele ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Parkimiskohtade arvu norme ei rakendata parkimiskohtade planeerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis. Kitsendust rakendatakse asukoha- ja objektipõhiselt. Samas jäävad kehtima piirkonnale kehtestatud parkimiskorralduse põhimõtted ning maksimaalselt lubatav parkimiskohtade arv. Detailplaneering on „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ põhimõtetelega kooskõlas, kummalegi hoonestatavale krundile ei ole kavandatud südalinna normist enam parkimiskohti.

Jalgratta parkimiskohtade planeerimisel on lähtutud **Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“** ja **„Tallinna Rattastrateegia 2018-2027“** tabelis 8.1 toodud soovitustest ning planeeritud objekti tegelikust vajadusest.

Jalgratta parkimine on ette nähtud sisehoovi, hoone siseselt ja maa-alustele korrustele.

Jalgratta parkimislahendus on kooskõlas Eesti Standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tallinna Rattastrateegias 2018-2027“ toodud soovitustega.

Tallinna Linnavalikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arendusekohustus“

Planeeritud ala jääb määruse kohasse kaugküttepiirkonda ja soojusvarustus on kavandatud kaugkütte baasil.

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

Puittaimestiku haljastuslik hinnang on koostatud vastavalt määrusele. (vt Köide II, Lisa 4.1).

Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“

Likvideeritavate puude asendusistutuste vajadus on arvatud vastavalt määrusele (vt Köide I, ptk 3.5.2).

Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“

Jäätmeruumid on kavandatud hoonete esimesele korrusele (vt Köide I, ptk 4.5 ja põhijoonised).

Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Hoonestusalad on määratud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele. Plokistatavate hoonete puhul on määratud tulemüüri vajadus. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud seletuskirja ptk 4.5.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“ Eesti Standardid EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“.

Insolatsioonianalüüs vt Köide II, Lisa 4.4.1 ja Lisa 4.4.2. Hoonestusalad ja hoonete kõrgus on määratud nii, et insolatsiooni kestus lähialale jäävates eluruumides jääks vastav standardile. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on seletuskirjas ptk 4.5.

Hüdrogeoloogiline hinnang (vt Köide II, Lisa 4.3). Hinnangust tulenevad nõuded ehitusprojekti koostamiseks on seletuskirjas ptk 4.5.

Radooniohtlikkuse hinnang (vt Köide II, Lisa 4.6). Hinnangust tulenevad nõuded ehitusprojekti koostamiseks on seletuskirjas, ptk 4.5.

Müra prognoos (vt Köide II, Lisa 4.2), **keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“**. Planeeritud ala Endla tänava poolse osani ulatub päeval ajal müra tasemega kuni 69 dB ja öösel kuni 59 dB. Lõkke tänava poolse osani ulatub müra tasemega kuni 64 dB päeval ja ja öösel kuni 55dB. Kavandatava hoone otstarbest sõltuvalt on planeeritud ala puhul tegemist II kategooria alaga (haridusasutused) või III kategooria alaga (keskuse maa-alad). Endla tänava poolses osas ületab liikluse müra tase nii päeval ajal kui öösel II kategooria maa-ala kohta kehtestatud piirväärtust. Lõkke tänava poolses osas ületab liikluse müra tase piirväärtust kuid ei ületa sihtväärtust. III kategooria ala puhul ületab liikluse müra tase Endla tänava poolses osas müra sihtväärtust kuid ei ületa piirväärtust. Lõkke tänava poolses osas samuti. Müra tasemeid on võrreldud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaste normtasemetega.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks, et müra tase siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kohaseid normtasemeid on määratud seletuskirjas ptk 4.5.

Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Planeeritud alale on kavandatud mitme otstarbega hooned, et tagada inimeste kohalolek ööpäevaringselt, st suurem kontroll avaliku ruumi üle. Hooviala on kavandatud hoone akendest hästi jälgitav, mis suurendab turvatunnet.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on seletuskirja ptk 4 ja ptk 4.5.

Dendroloogi ettepanekud

| Dendroloogi ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks | Detailplaneeringus kavandatu |
|--|---|
| Võimalusel säilitada kolmanda väärtusklassi puud | Likvideeritakse kaks III väärtusklassi puud, mida ei ole võimalik säilitada. Köide I seletuskirja ptk 3.5.2 Likvideeritav haljastus ja asendusistutuse vajadus. |
| Neljandasse klassi jäävate puude puhul ei ole tegemist olulist väärtust omavate eksemplaridega, kuid võimalusel võib neid siiski säilitada kui biomassi | Likvideeritakse üks IV väärtusklassi puu, mida ei ole võimalik säilitada. Köide I seletuskirja ptk 3.5.2 Likvideeritav haljastus ja asendusistutuse vajadus. |
| Vajadusel võiks likvideerida alla surutud kasvutingimustes kasvavad puud | Detailplaneeringus ei ole kavandatud likvideerida. Otsustatakse edaspidise hoolduse käigus. |
| Säilitatavatel puudel teha hoolduslõikus, eemaldada kuivanud oksad. Hoolduslõikust on soovitatav tulevikus teha regulaarselt mõneaastase vahega | Soovitused edaspidiseks hoolduseks on kirjeldatud Köide I seletuskirja ptk 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted |
| Vältida tuleks säilitatavate puude ümber ümbritseva pinnase veerežiimi muutumist | Vastavalt koostatud hüdrogeoloogilise hinnangu ptk 4.2 Veekõrvalduse mõjud kõrghaljastusele: Ümbruskonna pinnakatte niiskusrežiim sõltub sademetest, püsivat põhjavett uuringuala pinnakattes ei esine. Taimed ammutavad peale sadusid pinnakattes kogunevat vett ja niiksust. Liivakivides leviva põhjavee lühiajaline alandamine ei ohusta ümbruskonna kõrghaljastust. |
| Kasutada ehitustööde ajal tüvekaitset ning juurekaitsemeetmeid (kaitsetsooni raadius meetrites = tüve läbimõõt cm-tes x 0,12) ning vältida pinnase tihenemist puujuurte alal | Vastavad nõuded on kirjeldatud Köide I ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks |

5.3 Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

| Jrk | DP algatamise korraldus | Selgitus vastavuse kohta |
|------------|---|--|
| 1 | Määrata Endla tänava poolne ehitusjoon Rahvusraamatukogu Endla tänava äärse osa järgi | Ehitusjoon on määratud Rahvusraamatukogu Endla tänava äärse osa järgi |
| 2 | Kavandada eluruumid Lõkke tänava äärsetesse hoonetesse või hooneosadesse | Esitatud nõue ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks |
| 3 | Mitte kavandada Endla tänava poole konsoole | Endla tänava poole ei ole konsoole kavandatud |

| | | |
|----|---|---|
| 4 | Kavandada sõidukite juurdepääs kruntidele Lõkke tänavalt | Sõidukite juurdepääs on kavandatud Lõkke tänavalt |
| 5 | Kavandada Endla ja Lõkke tänava ristmik fooriga ristmikukuks | Endla ja Lõkke tänava ristmik on kavandatud foorjuhtimisega |
| 6 | Kavandada Endla tänava äärde kõrghaljastusega haljasriba | Endla tänava äärde on kavandatud kõrghaljastusega haljasriba |
| 7 | Kavandada asendusistutus maksimaalselt planeeringualale | Asendusistutuseks on vajalik 140,2 haljastusühikut (vt tabel 2). Uusistutus on ette nähtud Endla tänavala ja konteinerhaljastusena planeeritud hoovialale. Täpne haljastuse ühikute osakaal selgub projekteerimise faasis maastikuarhitektuurse projekti koostamisel (vt joonised Põhijoonis DP-02_var1 kuni var3). |
| 8 | Näha ette maksimaalne sademevee kohtkäitlus kinnistul ja vältida vertikaalplaneerimisega sademevee valgumine naaberkinnistule | Planeeringu lahendus vastab korralduse p-le. Vt Köide I seletuskirja ptk 4.5 muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, Nõuded vertikaalplaneerimisele |
| 9 | Koostada hüdrogeoloogiline hinnang vundamendikaevise väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusletri ulatuse kohta ja kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tuleneda võivaid mõjusid naaberhoonetele ja kõrghaljastusele ning esitada kaitseabinõud põhjaveekihtide reostusohu vältimiseks ja naaberhoonete püsivuse tagamiseks. Hüdrogeoloogilise hinnangu alusel selgitada maa-aluste korruste rajamise võimalikkus | Koostatud hüdrogeoloogiline hinnang. Maa-aluste korruste rajamine võimalik. |
| 10 | Esitada autoliiklusest tuleneva müra mudel koos mürakaartide ja müra tasemetega hoonete fassaadidel päevase ja öise ajavahemiku kohta. Määrata müraleevendusmeetmed. Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda | Koostatud mürauuring, vt Köide II, Lisa 4.2. Müra leevendusmeetmed kirjeldatud ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks |
| 11 | Teha insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta | Koostatud insolatsioonianalüüs, vt Köide II, Lisa 4.4. lähiala elamutes säilib piisav insolatsiooni kestus. Detailplaneeringu raames koostatud insolatsioonianalüüs täheldas, et kõigis analüüsitud punktides säilib insolatsioon piisavana. Standardi järgne insolatsioon on tagatud kõikides lähihoonete vastavates ruumides(tubades). Samuti ei vähene insolatsiooni kestus üle 50% üheski vaadeldud toas. |

| | | |
|----|---|---|
| 12 | Koostada radooniriski uuring koos radoonileevendusmeetmetega, v.a juhul, kui maa-alused korrused nähakse ette parkimisalana | Koostatud radooniriski uuring, vt Köide II, Lisa 4.6. Leevendavad meetmed on kajastatud Köide I seletuskirja ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks |
| 13 | Määrata planeeringus tingimus, et enne ehitamisega seotud mistahes pinnase- või kaevetöid tuleb teha arheoloogilised eeluuringud võimaliku arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ja laadi selgitamiseks planeeritava alal | Nõue lisatud Köide I seletuskirja ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapealkiri Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks. |

5.4. Muudatused pärast avalikku väljapanekut (avalik väljapanek toimus perioodil 26.07-09.08.2021 ja avalik arutelu Tallinna Keslinna Valitsuses 23.09.2021)

Vastuväidete arvestamisel on tehtud planeeringusse järgnevad muudatused:

- Lahendusvariandis 1 võib universaalse disaini kontseptsiooni rakendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks liikumisraskustega inimestele likvideerida täiendavalt puu nr 6. Vastav tingimus on lisatud seletuskirja ptk 3.5.1 Haljastuse planeerimise põhimõtted.
- Fassaadielemente võib kõnnitee kohale rajada tingimusel, et konsooli välisseina põhiosa jääb hoonega samale krundile. Vastav täpsustus on lisatud seletuskirja ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, ala ptk Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks ja põhijoonis DP-02_var1, märkus nr 13.
- Pollarite kavandamisel tuleb leida põhjendatud vajaduspõhised asukohad ning nende asukohad ei tohi takistada hoonega piirneva kõnnitee hooldust. Vastav täpsustus on lisatud seletuskirja ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, ala ptk Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks.
- Lökke tänavaga külgnevale lõigule, hoonestusala läänenurga vahetusse lähedusse kaaluda ehitusprojekti konteinerhaljastuste kavandamist. Konteinerhaljastuse lahendus esitada ehitusprojekti Vastav täpsustus on lisatud seletuskirja ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, ala ptk Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks.
- Juurdepääsu lahendust ja juurdepääsu servituudi vajaduse ulatust võib ehitusprojekti täpsustada. Liiklusrajatise peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Vastav täpsustus on lisatud seletuskirja ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, ala ptk Nõuded edasiseks projekteerimiseks.
- Lökke tn 3a kinnistu on koormatud reaalservituudiga (juurdepääsuservituut) Endla tn 9a korteriomandite igakordsete omanike kasuks. Servituudiga koormatud ala ulatust ja asukohta saab muuta omanike vastastikusel kokkuleppel. Vastav täpsustus on lisatud seletuskirja ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, ala ptk Nõuded edasiseks projekteerimiseks.
- Edasisel projekteerimisel tagada Lökke tn 3 elamu katuseräästa säilimine olemasolevas tehnilises lahenduses ja sademevee ärajuhtimine Lökke tn 3 elamu katust ja muid piirdekonstruktsioone ümber ehitamata. Planeeringu seletuskirja ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, ala ptk Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks on lisatud täpsustav nõue.
- Täiendatud on detailplaneeringus insolatsiooni kestuse muutumise graafilist analüüsi, vt Köide II, Lisa 4.4. Insolatsioon.

- Detailplaneeringu lahendusvariandis 1 on kavandatud hoone eskiisprojekti järgi tehtud täiendusi. Täiendused puudutasid hoone kõrgust maapinnast, spordiväljaku piirde kõrgust ja kujundust ning 1-korruselise ja 2-korruselise hooneosa vahelist piiri.

Lisaks on planeering korrigeeritud:

- Tulenevalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 01.11.2021 kirjast nr 3-2/3960 -1 on planeeringu põhijoonisel kui ka seletuskirjas kajastatud planeeritud hoonete kõrguspiirangud (nii kõrgus maapinnast kui ka absoluutkõrguse väärtused) EH2000 süsteemis (avalikustamise ajal olid kajastatud BK77 kõrgussüsteemis).
- Puude likvideerimise ja asendusistutuse arvutus on viidud kooskõlla Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusega nr 2 „Raie -ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Helen Leiger