

II Seletuskiri

1. KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

Koostamise alused:

- Tallinna linna Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas, määrus nr 36, vastu võetud 03.11.2021.

- Planeerimisseadus

- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus

- R. Tobiase tn 6 kinnistu detailplaneeringu Algamise korraldus nr. 1684-k, 11.11.2015

Käesolev detailplaneering on vormistatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisetepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

Lähtedokumendid:

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

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

- Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“;

- Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

- Tallinna Linnavalitsuse määrusega 10.06.2020 nr 15 vastu võetud „Haljastuse inventeerimise kord“

- Tallinna Linnavolikogu määrus 11.02.2021 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

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

- Tallinna jäätmehoolduseeskiri;

- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;

- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;

- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“.

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

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

Koostamiseks tehtud uuringud

1) Geodeetiline alusplaan, koostas RM Grupp OÜ, TÖÖ NR. G21-046, 8.12.2021

2) Dendroloogiline hinnang, koostatud Olev Abneri poolt 21.11.2013 (vt *Lisad*).

3) Ühe puu (nr. 3) haljastuslik hinnang 19.03.2014 ja asendusistutuse arvutused 24.03.2014, koostatud Hele Möllits poolt (vt *Lisad*).

4) Insolatsioonianalüüs koostatud Peep Soopere (OÜ FASSAADIPROJEKT) poolt 20.12.2014 ja 26.04.2019 (vt *Lisad*).

5) radooniuuring, Koostaja PML BALTI OÜ 09.01.2018.

Tehnilised tingimused

- Telia Eesti AS 19.03.2017 tehnilised tingimused nr. 28124306

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 11.07.2015 tehnilised tingimused nr 232315;

- AKTSIASSELTSE TALLINNA VESI 05.12.2016 tehnilised tingimused PR/1662672-1

- AS Tallinna Küte tehnilised tingimused 12.08.2016 nr 21300-01-16/28

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Kesklinnas, R.Tobiase, Kollane ja Poska tänavatega piiratud alal, kus ei ole olemasolevat ühtset hoonestusstiili ja ehitusjoont. Planeeringualast teisel pool R. Tobiase tänavat on kehtestatud detailplaneering mis on tervikuna ellu viidud. Seetõttu on teisel pool R. Tobiase tänavat ühtse ehitusjoonega, selge struktuuriga, kõrgusega 5-6 korrust, kaasagne hoonestus.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Ruumilise arengu eesmärgid on:

1) linnaruumi korrastamine - R. Tobiase tn 6 olemasoleva amortiseerunud 1-2 korruselise hoonestuse asemele uue kaasaegse hoone planeerimine ja krundi 2 moodustamine avalikult kasutatava kõnnitee tarvis.

2) piirkonda suurusel ja välimuselt sobiva hoone planeerimine, muutes terviklikumaks ja ühtsemaks tänavafrondi.

3) kesklinna korterite planeerimine, võimaldades kesklinnas töötavatel inimestele elukohtasid töökoha lähedusse ja sellega vähendades koormust transpordile.

4) piirkonna turvalisuse suurendamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata R. Tobiase tn 6 kinnistule ehitusõigus ja tingimused kuni 5 maapealse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks ja kinnistu jagamine.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeeringulahenduse kirjeldus

Planeeringualal paiknevad olemasolevad hooned on ette nähtud lammutada. Uus hoone on planeeritud järgides naaberhoone R. Tobiase 4 // Kollane tn. 5 tänavaga paralleelset ehitusjoont. Ehitusjoonest tänava poole jäävast krundiosast suurusel 18 m² on ette nähtud moodustada eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos. 2) ja võõrandada tasuta linnale.

Planeeringus on kavandatud R. Tobiase tn 6 krundile (pos. 1) üks 5-korruseline kuni 6 korteriga ja äripindadega hoone. Äripinna ja korterite arv ning nenede suurus täpsustada hoone ehitusprojekti.

Tulenevalt lõunapoose kinnistu piiri lähedale ehitatud korterelamust (kollane tn. 7) on võimalused R. Tobiase tn 6 kinnistule hoonestuse kavandamiseks tuleohutuse- ja insulatsiooninõuete tõttu piiratud.

R. Tobiase tn 6 kinnistu piirnemisel Kollane tn. 5 // R. Tobiase tn. 4 kinnistuga on planeeritav hoonestus ette nähtud piiril olevast tulemüürist 2.4 m ulatuses 4 korruseline eesmärgiga eraldada planeeritav hoone naaberhoonest R. Tobiase tn 4.

Parkimine on lahendatud -1 ja 1. korrusel kinnise parklana. Parkimist ainult maa-all lahendada ei ole võimalik kinnistu väikese pindala ja kitsa kuju tõttu.

Olemasolev tulemüür Kollane tn. 7 kinnistul vastu R. Tobiase tn 6 kinnistut on ette nähtud säilitada. Kollane tn. 7 elamu paikneb kinnistu piirist 1,6 m kaugusel.

Planeeritud hoonestuse lõunapoolne sein (1. k osas kinnistu piirist 0,2 m kaugusel ja 2-5 k osas 2,4-3,3 m kaugusel kinnistu piirist) on planeeritud tulemüüri nõudele vastava seinana (naaberhoonest vahe 0-4 m) või tuletõkkeseksiooni nõudele vastava seinana (naaberhoonest vahe 4-8 m).

Lääne poolt eraldab naaberhoonet, R. Tobiase 4 // Kollane tn. 5, kinnistu piiril olemasolev tulemüür. Ette on nähtud likvideerida tänava poole eenduv tulemüüri osa (mis jääb R. Tobiase 6 kinnistule ja on R. Tobiase 6 olemasoleva hoone osa). Planeeritud hoone on ette nähtud lääne poolt eraldada eraldi tulemüüriga. R. Tobiase 4 // Kollane tn. 5 kinnistu piirist ja seal olevast tulemüürist on R. Tobiase tn 6 hoonestus ette nähtud minimaalselt 0,2 m kaugusele.

Ida poolt kinnistu piiril asuv tulemüür on ette nähtud lammutada koos kinnistul paikneva olemasoleva hoonestusega.

Enamus hoone korterid on planeeritud avanema vähemalt kahte ilmakaarde. Enamus aknaid on siiski asukohast tingituna vajalik projekteerida põhja poole. Maksimaalselt on aknaid võimalik projekteerida ida poole, kus naaberhooned paiknevad kaugemal.

4.2 Kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused

Pos. 1

Krundi suurus on 462 m² ja kasutamise sihtotstarve: elamumaa (EK) 80-90%, ärimaa (Ä) 10-20 %

Hoonete suurim lubatav arv krundil: 1 hoone

Hoone suurim lubatud ehitusalune pind: 335m² (sh. rõdude ja terrasside/katusealuste pind)

Hoone suurim korruselisus: 5 maapealset korrust

Erineva korruselisusega *hooneosade* suurim lubatud kõrgus: 16,5 meetrit, 24,74 m ABS (5K),
14 meetrit, 22,24 m ABS (4K)
5 meetrit, 13,24 m ABS (1K)

Lubatud suurimate kõrguste määramisel on lähtutud naaberhoonete kõrgustest:

R. Tobiase tn. 6 planeeritud 5.-nda korruse kõrgus ei ületa Kollane tn. 7 5-korruselise hoone absoluutkõrgust ja 4-korruselise osa maksimaalne kõrgus ei ületa Kollane tn. 5 // R. Tobiase tn. 4 hoone absoluutkõrgust. Teisele poole R.Tobiase tänavat on planeeritud kuni 6-korruselised hooned. Korterite arv: kuni 6 korterit (2-4 toalised). Keskmise suurim hinnanguline brutopind korteri kohta on 180-192 m² (koos üldkasutatavate pindadega, šahtide jms.)

Äriruumide arv ja suurus täpsustada hoone ehitusprojekti. Äripinnaks või pindadeks on planeeritud kas büroo ja/või muu äripind (kauplus, kohvik/restoran).

Hoone lubatav maksimaalne suletud brutopind: 1200 m². Planeeritud krundi suurim hoonestustihedus (maapealse suletud brutopinna m² / krundi pindala m²) on **1170/462=2,5**.

Kontaktvööndis detailplaneeringutega ette nähtud hoonestustihedus jääb vahemikku 1.42 kuni 3,9 – seega on R. Tobiase tn 6 planeeritud hoonestustihedus piirkonna keskmise planeeritud hoonestustihedus.

Krundi suurim lubatud täisehitus (hoonete alune pind m² / krundi pindala m²) on **306/462=66,2%**.

Hoonestusala on ette nähtud Kollane tn. 7 kinnistu piirist 0,2 m kaugusele.

Pos. 2

krundi suurus on 18 m² kasutamise sihtotstarve on transpordimaa, kitsendusega avalikult kasutatav kõnnitee kogu krundi ulatuses. Krundi ei hoonestata. Kokkulepe avalikult kasutatava kõnnitee jaoks moodustatava transpordimaa krundi pos 2 linnale võõrandamiseks sõlmitakse maaomanikuga pärast detailplaneeringu vastuvõtmist.

Kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused tabelina

pos. nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	Suurim hoonete alune pind (m ²) (m.p./-soklikorrus)	Suurim katuseharja kõrgus (m) max. korruselisus (m.p./-soklikorrus)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suurim suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa (m.p./-soklikorrus)	tulepüüvisus	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	arhitektuurinõuded	kitsendused
1	R. Tobiase tn 6	462	306/ 306	16,5 (ABS 24,74 m) 5 /-1	1	EK 80-90 Ä 10-20	E 80-90 Ä 10-20	E 960-1080/ 245-275 Ä 120-240 / 31-61	TP2	6/6	VT. P.6.1	TN*
2	R. Tobiase tn 6a	18	-	-	-	L 100	L 100	-	-	-		Avalikult kasutatav kõnnitee

Kitsendused: TN* - Tänavakaitsevöönd 0 m

4.3 Liiklus, parkimine ja vertikaalplaneerimine

Juurdepääsud

Autode juurdepääs krundile pos. 1 ja jalakäijate juurdepääs hoonesse on planeeritud R. Tobiase tänavalt. R. Tobiase tänav on ühesuunalise liiklusega asfaltkattega kvartali sisetänav. Tänavateemaa laius keskmiselt 10 m ja tänavamaale R. Tobiase tn. 6 ees on joonitud kõnnitee, mis on eraldatud sõiduteest pollaritega.

Planeeringus on ette nähtud rajada R. Tobiase tänavale ette kõnnitee. Kõnnitee on ette nähtud vastavalt R. Tobiase tn 1, 3, 5, 7, 9 ja J. Vilmsi tn. 36, 38, 40 kinnistute planeeringule.

Tänavakaitsevöönd on ette nähtud 0 m.

Parkimine

Parkimine krundil pos. 1 parkla on kavandatud hoone -1 ja 1. korrusele planeeritud hoonestusala piires. Planeeringus on hoonesse ette nähtud äripinnad ja kuni 6 korterit. **Igale korterile on ette nähtud 1 parkimiskoht. Parkimiskohtade arv määrata vastavalt hoone ehitusloa väljaandmise ajal kehtivale parkimisnormatiivile ja –põhimõtetele.**

Parkimiskohtade ja korterite arvu võib hoone ehitusprojektiga muuta, kuid kohtade arv kinnistul peab vastama kehtivate normide kohaselt korterite ja äripindade arvule ning suurustele.

Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuva juurdepääsu R. Tobiase tn 6 kinnistule. Sadevesi on osaliselt ette nähtud immutada krundile planeeritud haljasalale ja osaliselt juhtida ühisvoolsesse kanalisatsiooni (katustelt).

4.4 Haljastus ja heakord

Planeeringus on rekreatsiooniala ette nähtud krundile. Krundi idanurka on planeeritud haljasala koos lastemänguväljakuga ja istepinkidega. Detailplaneeringus on haljastuse osakaal **30%**. Kinnistu piirile on lubatud piirdeaia rajamine kõrgusega kuni 1.5 m.

Lisaks on ette nähtud haljastada konteinerhaljastusega 1. korruse terrass (mis ei kuulu haljastuse protsendi sisse).

Planeeritaval alal on kokku 6 puud (IV kuni V väärtusklassiga), mis on planeeringu lahendusest lähtuvalt on ette nähtud likvideerida.

Väljavõte maastikuarhitekti Hele Möllits (Linnart OÜ) tööst 16.04.2014 (esitatud lisas):

Likvideeritav haljastus - Tobiase tn 6

Vastavalt Tobiase tn 6 detailplaneeringule (töö nr 11-T6 „R. Tobiase 6 kinnistu detailplaneering“) on ette nähtud likvideerida 6 haljastuslikku objekti: kaks IV väärtusklassi ja neli V väärtusklassi puud.

Likvideerimise põhjuseks on detailplaneeringuga ettenähtud hoonestuse ja parkla rajamine. Pos nr 3 vahel on november 2013.a. koostatud dendroloogilise hinnangu järgi kuulunud II väärtusklassi, kuid märts 2014.a on sama puu väärtusklass langenud IV väärtusklassi, kuna puul on üks suur haru mädaniku tõttu murdunud ning puu on seetõttu ohtlikuks muutunud.

Tabel 1. Likvideeritava haljastuse nimekiri lähtuvalt nov. 2013 koostatud dendroloogilisest hinnangust

Dendroloogilise inventuuri nr	Liik	Rinnas-läbimõõt cm	Väärtusklass	Märkus (dendroloogilisest hinnangust)
1	arukase vorm tristic	14	V	võra väga ühekülgne
2	harilik jalakas	13	V	võra väga ühekülgne
4	hõberemmelga teisend sericea	56	V	võras kuivanud oksatüükad ja oksad; kahe põhiharu vahel tekkimas lõhe; PUU HARUD ON MUUTUNUD MURDUMISOHTLIKUKS!
5	sookask	27	V	tüvel vigastus; tüvel kasekäsnaku viljakehad; puu on hääbumas

6	suurelehine pärn	41	IV	tüvel vigastused; osade harude vahel nõrk ühendus
---	------------------	----	----	---

Tabel 2. Likvideeritava haljastuse nimekiri lähtuvalt märts 2014 koostatud dendroloogilisest hinnangust

Dendroloogilise inventuuri nr	Liik	Rinnas-läbimõõt cm	Väärtusklass	Märkus (dendroloogilisest hinnangust)
3	harilik vaher	74	IV	Üks haru hiljuti murdunud mädaniku tõttu, hargnemise kohalt suured lõhed ja tühimikud, mis teeb ka teised harud väga murdumisohtlikuks

Likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimiseks rajatava haljastuse koguse (haljastusühikute) arvutus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 metoodika kohaselt tuleb Tobiase tn 6 detailplaneeringu raames likvideeritavate puude asemele ette näha **90** haljastusühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvaks määruse lisas 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuste kohustust täitma hakatakse. Keskkonna- ja Kommunaalamet määrab asendusistutuse asukoha, istikute liigid ja mõõtmed.

Tabel 3. Likvideeritava haljastuse haljastusväärtuse kompenseerimiseks rajatava haljastuse koguse arvutused

Jrk nr	Dendro. pos nr	Puu liik	Väärtusklass	Arv	Koefitsendid				Haljastuse ühikud
					D	k1	k2	k3	
1	1*	arukase vorm tristic	V	1					0
2	2*	harilik jalakas	V	1					0
3	1**	Harilik vaher	IV	1	74	1	0,3	0,7	49,3
4	4*	hõberemmelga teisend sericea	V	1					0
5	5*	sookask	V	1					0
6	6*	suurelehine pärn	IV	1	41	2	0,3	0,7	41
Kokku									= 90,3

*nov. 2013 dendroloogilisest hinnangust võetud pos nr

** märts 2014 dendroloogilisest hinnangust võetud pos nr

Asendusistutuste kohustus määratakse haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:
 $Dx(k1+k2+k3)/3$, kus

D – raiutava puu rinnasdiameeter, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsent;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsent;

k3 – raiepõhjuse koefitsent.

Puittaimestiku andmed on võetud november 2013.a. koostatud dendroloogilisest hinnangust "R.Tobiase tn 6 ala puittaimestiku haljastuslik hinnang", koostaja Olev Abner ning märts 2014.a. koostatud dendroloogilisest hinnangust "Tobiase tn 6 ühe puu haljastuslik hinnang", koostaja Linnart OÜ, Hele Möllits.

4.5 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast (Tallinna Linnavolikogu 9.03.2023 määrus). Jäätmed tuleb koguda kokku eelsorteeritult.

Olmejäätmete kogumiseks on ette nähtud jäätmekonteinerid hoonesse, **juurdepääsuga** R. Tobiase tänavamaalt.

4.7 Keskkonnakaitse

Planeeritud alal ei asu objekte, millede projekteerimisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeritav ala asub Tallinna kaugkütte piirkonnas. Planeeritava elamu soojavarustus on lahendatakse kaugkütte baasil või alternatiivina soojuspumba ning päikesepaneelide abil.

Planeeritav hoone mõjutab R. Tobiase tn 7 hoone insulatsioonitingimusi, kuid insulatsioonianalüüsi alusel jääb isolatsioon normidekohaseks. Planeeritav hoone ei mõjuta insulatsioonitingimusi teiste naaberhoonete eluruumides.

R. Tobiase tn 6 planeeritava hoone mittepiisava insulatsiooniga pinnad on planeeritud äripinnaks (vt. täpsemalt p. 6.3).

4.8 Tehnovõrgud

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt lähtematerjalide loetelus esitatud tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused madalpingega liitumiseks nr. 232315, välja antud 11.07.2015.

Aadressil Rudolf Tobiase tn 6 olemasoleval hoonel puudub võrk pingel 3 x 230/400 V (0,4 kV).

Vastavalt tingimustele Elektrilevi on suurendanud R. Tobiase tn 6 võrguühenduse läbilakevõimet 3x100A ja paigaldanud 2015 a. kinnistu piirile uue 0,4 kV liitumiskilbi, jättes piisava varu liitumiskilpi viimiseks olemasolevate hoonete lammutamisel sobivasse kohta.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Elion Telia Eesti ASTelekommunikatsioonialased tingimused nr. 28124306, 20.03.2017.

R.Tobiase tn 6 kinnistul olemasoleva hooneni on välja ehitatud R.Tobiase tn ääres paiknevast Telia-le kuuluvast sidekanalisatsioonist,sidekaevust nr 10976, 50mm läbimõõduga torudest sisestus.

Uue hoonestuse planeerimisel näha ette sideühenduseks Sidekanalisatsiooni ehitus lähtuvana sobivast kohast kinnistule välja ehitatud sidekanalisatsiooni torustikust (NB! 50mm toru maht ei taga võimalust teistel operaatoritel kaableid paigaldada/teenuseid pakkuda) või 100mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni ehitus alates sidekaevust nr 10976 (vat tehn. tingimusedLisa 1). Näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused 28.10.19 PR/1965681-1

Veevarustus

R. Tobiase tn 6 korterelamu arvutuslik ööpäevane veekogus on 2,3 m³/d (sekundiline Qs 0,72 l/s (sh soe vesi 0,72 l/s, tunnis Qhn 1,7 m³/h)

Kinnistu olemasolevad veetorud on ette nähtud likvideerida ning ühendustoru tänava dn150mm ühisveetorustikuga on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel tänavatorustikust. Planeeritud on uues asukohas uus veeühendus Ø 63 mm plasttorudest. Liitumispunkt on ette nähtud kuni 1m kaugusele väljapoole kinnistu tänavapoolset piiri, liiklus- transpordimaale (tänavaa-maa-alale).

Välistulekustutusvesi 10 l/s on tagatud kinnistu kohal paiknevast hüdrantist.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhu 380 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Ühisvoolne kanalisatsioon

R. Tobiase tn 6 korterelamu arvutuslik ööpäevane reoveekogus on 2,3 m³/d (sekundiline 3,2 l/s; ööpäevane 2,3 m³/d), sademevee kogus katuselt 3,3 l/s.

Kinnistu olemasolevad kanalisatsioonitorud ja -kaevud on ette nähtud likvideerida ning ühendustoru tänava Ø 230 mm ühiskanalisatsioonitorustikuga on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel tänavatorustikust.

Olemasolev tänava kanalisatsioonitoru alates planeeringualale lähimast kanalisatsioonikaevust kuni Smart Pipes OÜ tööprojektiga nr 62-16 („R. Tobiase tn 3 äripindadega korterelamu veevarustus ja kanalisatsioon“) varem projekteeritud kanalisatsioonitoruni näha ette rekonstrueerida suuremale läbimõõdule Ø 315 mm, seejuures säilitada toru kõrgused ja kalded.

Liitumispunkt on ette nähtud kuni 1m kaugusele väljapoole kinnistu tänavapoolset piiri, liiklus-transpordimaale (tänavaaalale). Ühisvoolne kanalisatsioonühendus tänava kanalisatsioonitoruga on planeeritud Ø 200 mm torudest. Ühisvoolse kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmaluukidega.

Sademevee pealevoolu ühiskanalisatsiooni näha ette reguleerida ja ühtlustada planeeringuala piires. Planeeringualas planeerida lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni võrkude ehituse maht

Veevarustus

PE plasttoru Ø63 mm PN10 4 m

Ühisvoolne kanalisatsiooniühendus

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø200 mm SN8 4,5 m

Ühisvoolne asendatav kanalisatsioon tänaval

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø315 mm SN8 25,7 m

Servituudi vajadusega alad veevarustuse ja kanalisatsioonitorustikele planeeritava alal va. võõrandatav transpordimaa, puuduvad

Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimise aluseks on AS Tallinna Küte tehnilised tingimused 12.08.2016 nr 21300-01-16/28. Detailplaneeringu ala kuulub Tallinna kaugküttepiirkonda.

tänaval. Planeeritud R. Tobiase tn 6 korterelamu soojuskoormus on ~0,15 MW.

Tehnilistes tingimustest määratud ühenduskohast Kollane tn 7 juures on juba kaugküttetorustik kuni R. Tobiase 3 kinnistuni projekteeritud (HeatConsult OÜ töö nr 16104). Seepärast on kaugküttetorustikuga ühenduskoht ette nähtud juba projekteeritud torustikuga R. Tobiase tn 3 kinnistu juures ja kaugküttetorustikku on ette nähtud pikendada R. Tobiase tänaval kuni Tobiase tn 6 kinnistuni. Liitumispunktid on ette nähtud kinnistu piiril.

Gaasivarustus

Planeeringuga ette ei nähta.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustust detailplaneeringuga ei muudeta.

4.9 Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

1) Hoonestus on planeeritud järgides olemasolevat hoonestusstruktuuri ja ehitusjoont, muutes terviklikumaks tänavafrondi.

2) Hoone üldkõrgus on määratud sarnane naaberhoonetega: Tobiase tn 8, Kollane tn 5/Tobiase tn 4, Kollane tn 7.

3) Planeeritud korterite arv ja suurus on optimaalne arvestades Tobiase tn 6 kinnistu parkimisvõimalusi.

4) Planeerimisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest turvalisuse tagamiseks:

- Krunt on planeeritud piirata aiaga ja **autode parkimine hoones -1 ja 1. korrusel** raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi.
- Prügikonteinerid on planeeritud paigutada hoone mahtu, ebasoovitutele isikutele juurdepääs sinna puudub.

4.10 Planeeringu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle Arenguvõimalustele, kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Linnakeskkond muutub planeeringu realiseerimisel terviklikumaks, korrastatumaks ja turvalisemaks. Planeeringu realiseerimine vähendab elanike arvu suurenemist äärelinnades ja kesklinna tihendamise vastab säästva arengu põhimõtetele. Kavandatud väikese korterite arvuga hoone ei mõjuta märkimisväärselt liikluskoormuse kasvu piirkonna tänavatel ega keskmist hoonestustihedust. Planeeringu realiseerimine võib aidata vähendada kesklinna liikluskoormust tiptundidel, eeldades et Tobiase tn 6 planeeritavasse korterelamusse muretsevad korteri kesklinnas töötavad inimesed. Krundist 2 ette nähtud avalikult kasutatav kõnnitee aitab parandada jalakäiate liikumistingimusi.

5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

5.1 Arhitektuurinõuded ehitiste projekteerimiseks

Tobiase tn 6 krundil asuv olemasolev puithoone on vaja enne lammutamist mõõdistada ning pildistada, hoone ajalooline õiend esitatada LPA arhiivi.

Tobiase tn 6 kinnistule planeeritavast hoonest kujundada arhitektuuriliselt ühtne tervik plokistatava Kollane tn 5 // R. Tobiase tn 4 hoonega. Asukohta sobivaim lahendus töötada välja koostöös Kollane tn 5 // R. Tobiase tn 4 kinnistu omanikega.

Viimistluseks kasutada piirkonnale iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid viimistlusmaterjale.

Olulised arhitektuurinõuded:

- välisviimistlusmaterjalid: domineerivaks kivi, krohv, fassaadiplaadid, soovitav osaliselt kasutada peakivi;
- lubatud katusekalle 0 kuni 15 kraadi;
- katusekate plekk või rullmaterjal (lamekatuse korral)
- 2. kuni 4.-nda korruse pinna osakaal on kuni 70% hoone maapealsest hoonestusala pinnast, 5.-nda korruse pinna osakaal on kuni 60 % maapealse hoonestusala pinnast;
- hoone +/-0.00 määrata ehitusprojektiga.

Piirdeaed on lubatud rajada krundi perimeetritele (kõrgus kuni 1,5m). Piire projekteerida hoone arhitektuurse lahendusega kooskõlas olevatest materjalidest.

Mootorsõidukite juurdepääsuks ette näha puldiga avatav värav. Sissesõit hoonesse kujundada selliselt, et see ei domineeriks hoone tänavapoolses fassaadis ja **vaated hoone parklaosale varjata arhitektuursete võtetega.**

Prügikonteinerite asukoht projekteerida hoone mahtu.

Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada piirkonda sobiv terviklik väliruumi sh haljastuse lahendus, arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega - lisaks mänguväljakule näha ette puhke- ja/või virgestusala. Projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt.

Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nt kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0-10%), toonitud klaasi või klaasruudustikke).

Parklakorruse ventilatsiooni väljatõmme suunata Kollane tn 7 ja Kollane tn 5 // R. Tobiase tn 4 elamutest eemale.

Tagada nii olemasolevates kui ka planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile“.

Hoone projekti koosseisus anda lahendus Tobiase tn 6 kinnistuga külgnevatele tänavaosadele.

Hoone 1. korrusele projekteerida jalgrataste hoiukohad vastavalt „Tallinna rattastrateegiale 2018-2027“ ja „Rattaparkimiskohtade rajamise juhendile ühistutele“. Projekti seletuskirjas anda

rattakohtade arvutus ning joonisel näidata rattaparkimiskohad. Seinapealse kinnituse puhul tuleb kasutada lahendusi, mis on sobivad kõikidele vanuserühmadele.

Tallinna rattastrateegia 2018-2028 p. 8.2 kohaselt on jalgrataste parkimiskohtade arv korteritel suurim vajalik 20-22 kohta (1 koht / 50 sb-m², min 1 koht / korter) ja äripindadel suurim vajalik 2-3 kohta (1 koht / 100 sb m², min 1/8 kohta / töötaja).

5.2 Nõuded keskkonkaitsele

Planeeringu elluviimine ei tohi kaasa tuua olulist keskkonnamõju. Planeeritava alal ei asu objekte, millede projekteerimisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitusalust kasvupinnast käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

Jäätmete kogumine

Planeeritava elamu esimesel korrusele on ette nähtud ruum jäätmekonteineritele.

Äri- ja Elamumaa sihtotstarbega kinnistul tuleb paberit ja kartongi ning biolagunevaid jäätmeid koguda liigiti. Kinnistul peavad olema järgmised mahutid:

- 1) paberi- ja kartongi mahuti, kui kinnistul on vähemalt viis korterit;
- 2) biolagunevate jäätmete mahuti.

Radoonikaitse

Planeeringu ala asub vastaval uuringule (PML BALTI OÜ poolt koostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, Tobiase 6, Tallinn, 9.01.2018) normaalse radooniriski piirkonnas. Hoone projekteerimisel näha ette kompleksed meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks vastavalt standardile EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes". Radooni mõõtmisaruandes on loetletud meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: tavaline heaehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude jaläbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus, võimalikult väheste läbiviikude planeerimine.

Sademevesi

Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030* seisukohtadest. Sademevesi immutada Tobiase tn. 6 krundil pinnasesse. Katustelt sademevesi suunata ühisvoolsesse kanalisatsiooni, osaliselt koguda kinnistu haljasala kastmiseks vajaliku suurusega mahutisse. Planeeringulahendusega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele ja tänavamaale.

5.3 Tehnovõrkude projekteerimise nõuded

Hoonestaja peab tellima tehnovõrkude väljaehitamiseks ehitusprojekti (eel-, põhi- ja tööprojekt).

Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks tuleb võrguettevõttelt taotleda uued tehnilised tingimused. Tehnovõrkude ehitusprojektid kuuluvad kooskõlastamisele kõigi antud kommunikatsiooni või rajatise paigaldamisega seotud kommunikatsioonide valdajatega ja kinnistu omanikega.

Kinnistuisestele tehnovõrkudele väljastatakse ehitusluba korterelamu ehitusloa mahus.

AS Utilitas Tallinn nõuded:

Järgmises projekteerimisetapis vajadusel kontrollida ja täiendada planeeritud soojustorustiku (s.h. ühenduskoha lahendus) kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused. Soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetseid tehnilised tingimused.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI nõuded:

Täiendava sademeveekoguse juhtimine olemasolevasse ühisvoolsesse ühiskanaliseerimise süsteemi ei ole lubatud.

Sademevee immutamise võimaluste täpsustamiseks on vajalik määratleda ehitusgeoloogilise uuringu teostamise vajadus.

Kui sademevee immutamine kinnistul ei ole võimalik, siis tuleb sademevesi hajutada kinnistul juhtides selle edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse.

Elektrilevi OÜ nõuded

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.4 Kuritegevuse ennetamise nõuded

Turvalisuse tagamiseks on ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

- Krundil ette näha välisvalgustus (hoov ja sissepääsud) – kuriteo ohtu vähendab hea nähtavus ja valgustus.
- Hoonestus tuleb planeerida vastupidavatest materjalidest. Hoonele projekteerida sissemurdmisekindlad uksed ja aknad. Kasutada turvalukustussüsteeme parkimisalasse pääsul, välis- ja korteriustel.
- Hoonele tuleb paigaldada kontroll-läbipääsusüsteem, et vältida soovimatute isikute sissepääsu hoonesse.
- Hoone tuleb varustada kaasaegse sideühendusega, mis võimaldab sõlmida valveteenistuse lepingu turvafirmaga.

5.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja kooskõlastamiseks piirinaabritega

Hoone rajamine ei tohi kahjustada naaberhoonete ehitustehnilist seisukorda. Enne planeeritud hoonete ehitamist, koostada ehitusekspertiis lähialal olevate hoonete kohta, mida Tobiase tn 6 hoone ehitustegevus võib kuidagi mõjutada. Kõik ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla juba enne ehitamise algust. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus. Ehituse algusest teavitada Kollane tn 5// R. Tobiase tn 4 kinnistu omanikke.

Tagada R. Tobiase tn 6 hoone ehitamisel naaberhoonete konstruktsioonide püsivus, milleks määrata hoone ehitusprojekti vastavad meetmed.

Ehitus- ja omaniku järelevalve teostaja peab tagama selle, et ehitustegevus ei mõjutaks negatiivselt naabruses asuvate hoonete seisukorda.

Krundi vertikaalplaneering peab tagama, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele.

käidelda sademevett võimalikult suures ulatuses omal kinnistul (immutada pinnasesse, kasutada kastmiseks).

R. Tobiase 4 // Kollane tn. 5 kinnistu piirist ja seal olevast tulemüürist projekteerida R. Tobiase tn 6 hoonestus minimaalselt 0,2 m kaugusele.

5.6 Haljastuse nõuded

Olemasoleva IV ja V väärtusklassi kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametist. Likvideeritavate puude kompenseerimise asendusistutusega selleks ettenähtud aladele määrab Keskkonna- ja Kommunaalamet.

Planeeritavale krundile on ette nähtud istutada uus puu kinnistu kirdenurka. Istutatav puu peab jääma hoonestusalast vähemalt 5 meetri kaugusele.

H. Möllitsa hinnangust tulenevad tingimused.

Likvideeritavate puude asemele näha uue puuna ette linnatingimustesse sobiv liik. Kõrgematest puudest sobivad hästi läiklehine pärn või suurelehine pärn. Kuna tegemist on väiksema haljasalaga, võib kasutada ka püramiidjaid vorme (nt püramiidtamm). Kinnistu idapiirile projekteerida hekk, mis võiks olla näiteks kontpuust, ungari sirelist, hariliku sireli sortidest või põisenela sortidest. Istekohtade vahetusse lähedusse on soovitatav ette näha üksikud lõhnavad põõsad (nt sirel või

ebajasmiin). Puude ja põõsaste täpsed asukohad, mis tagavad puudele-põõsastele piisavad kasvutingimused, ja liigid tuleb määrata haljastusprojektiga.

O. Abneri hinnangust tulenevad tingimused.

Täiendada põõsarinnet. Eelistada varjuatluvaid liike nagu jugapuu, mage sõstar, villane lodjapuu, harilik ja tatari kusalapuu, harilik pihlenelas.

5.7 Lisanõuded

Tallinna Kesklinna- ja Kommunaalameti TEEREGISTRIOSAKOND 04.11.2019 V. Januškevits märkusega arvestamine

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kirjale 28.06.2024 nr 3-2/1049-16 näha ette hoonestavalale kinnistule täiendavat mitmerindelist haljastust.

6. VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

6.1 Vastavus Tallinna üldplaneeringule ja teemaplaneeringule "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine"

Planeeringulahendus vastab Tallinna üldplaneeringule, mille kohaselt on vaadeldava ala maakasutusteks määratud korruselamute ala, mõeldud põhiliselt 2- ja enamakorruseliste korterelamutele, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted ning kus uute hoonete ehitus peab järgima olemasolevat hoonestusstruktuuri. Kinnistu ei paikne miljööväärtuslikuks tunnistatud hoonestusalal.

Detailplaneeringus kavandatu on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbega. Tobiase tn 6 kinnistule on kavandatud äriruumidega korterelamu. Kesklinna tihendamine on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

6.2 Vastavus R. Tobiase tn 6 kinnistu detailplaneeringu algatamise korraldusele 11. November 2015 nr 1684-k

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud algatamise korralduse lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 määrata äri- ja elumumaa krundi otstarvete osakaalud vahemikuna eesmärgil luua eeldused planeeringulahenduse paindlikumaks elluviimiseks;

Määratud on EK 80-90, Ä 10-20

3.2 määrata nõue suunata parklakorruse ventilatsiooni väljatõmme Kollane tn 7 ja Kollane tn 5 // R. Tobiase tn 4 elamutest eemale juhul, kui parklakorrus projekteeritakse kinnisena;

Nõuded täidetud, vt. p. 5.1

3.3 näidata Kollane tn 7 kinnistul asuv tulemüür säilitatavana, kuna selle lammutamiseks puudub vajadus ja Kollane tn 7 kinnistu omanike nõusolek;

Nõuded täidetud, vt. p. 4.1

3.4 näha ette meetmed naaberhoonete tehnilise seisukorra säilitamiseks ehitustööde ajal ja pärast seda;

Nõuded täidetud, vt. p. 5.5

3.5 kujundada Kollane tn 5 // R. Tobiase tn 4 hoonest ja sellega plokistatavast R. Tobiase tn 6 kinnistule planeeritavast hoonest arhitektuuriliselt ühtne tervik. Asukohta sobivaim lahendus töötada välja koostöös Kollane tn 5 // R. Tobiase tn 4 kinnistu omanikega;

Nõuded täidetud, vt. p. 5.1

3.6 määrata arhitektuurinõue kujundada sissesõit hoonesse selliselt, et see ei domineeriks hoone tänavapoolses fassaadis ja vaated parkimiskorrusele varjata arhitektuursete võtetega;

Nõuded täidetud, vt. p. 5.1

3.7 moodustada R. Tobiase tn 6 kinnistu osast, millele on planeeritud avalikku kasutusse määratav kõnnitee, eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt;

Nõue täidetud vt. Põhijoonis, seletuskiri p. 4.2

3.8 teha radooniuuring, mille protokollis peab sisalduma mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmiste metoodika, mõõtmiste aeg, kasutatud aparaadi nimetus ja märgede kalibreerimise kohta. Vajadusel esitada detailplaneeringus radoonileevendusmeetmed lähtudes radooniuuringu esitatud soovistest ja Eesti standardist EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine;

Nõue täidetud vt. p. 5.2 ja Detailplaneeringu lisas Radooniuuring

3.9 näha ette meetmed käidelda sademeveett võimalikult suures ulatuses omal kinnistul (immutada pinnasesse, kasutada kastmiseks vms).

Nõuded täidetud, vt. p. 5.5**6.3 Vastavus insolatsiooninõuetele**

Lähtutud on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendist baseerub kuni 31. detsembrini 2021 kehtinud standardil EVS 894. Kuigi insolatsioonianalüüsid on tehtud standardil EVS 894 alusel vastavad analüüsid MKM juhendi nõuetele (paemine nõue: Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3- tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas)

Vastavalt Naaberelamute insolatsiooniolukorra analüüsile (OÜ FASSAADIPROJEKT töö nr. 13-827, koostatud 19.06.2014 ja töö nr. 19-1418 26.04.2019) säilib naaberelamutes piisav insolatsioon.

1) Kollane tn 7-le analüüsi (töö nr. 13-827) tulemusel mõju puudub

2) Tobiase 7 korteritest mõjutab Tobiase tn 6 planeeritud hoone ainult 4- toalist korterit 7-5 1. korrusel ja ainult selle ühte tuba. Selle korteri toa insolatsiooni kestus säilib 72%, aga jääb 4:30 pikkuseks (vastavaks MKM nõudele). Selle korteri teiste tubade insolatsiooni Tobiase tn 6 planeeritud hoone kuidagi ei mõjuta.

R. Tobiase 6 hooneosad kuhu päikesevalgus ei paista (valdavalt põhjapoolsete akendega) on planeeritud äripinnaks või -pindadeks.

6.4 Vastavus tuleohutusnõuetele

Rajatav hoone on minimaalse tuleohutusklassiga TP2.

Kuna nõutud kaugus (8m) naaberhoonetega ei ole tagatud kinnistu lõuna ja läänepiiril, siis nimetatud piiridel hoone seinad peavad vastama tulemüüri (naaberhoone kaugus 0-4 m) või tuletõkkeseina (naaberhoone kaugus 4-8 m) nõuetele

Tulekustutusvesi on tagatud Tobiase ja Kollase tn ristumiskohas olevate hüdrantide baasil. Tagatud on välistulekustutusvesi 10 l/s.

6.5 Detailplaneeringu koostamise ajal tehtud ettepanekutega arvestamine ja muudatused võrreldes eskiislahendusega.

Võrreldes eskiisiga on korterite ja äriruumide osakaalu ning arvu täpsustatud, planeeritud moodustatada eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt.

Võrreldes algatatud DP versiooniga olulised muudatused:

- Naabritega koostöö tulemusel on ehitusala nihutatud R. Tobiase 4 piirist 0,2 m;
- Hoone parkimiskohtade arvu on **vähendatud (3 kohta vähem)**;
- Äri- ja elamumaa krundi otstarvete osakaalud planeeritud vahemikena.

6.6 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Põhijoonisel on esitatud planeeritud parkimiskohtade lahendus hoone all -1 ja 1. korrusel, mis vastab standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

7. Lahenduse elluviimise tegevuskava.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Enne ehitusõiguse elluviimist on vajalik läbi viia planeeringus kavandatud maakorralduslikud toimingud.

Ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostas: Paavo Kais