

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
1. DETAILPLANEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISE ALUSED .....	1
2. LÄHTEMATERJALID .....	1
3. PLANEERINGUS KAVANDATU .....	1
3.1 Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus .....	1
3.2 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid .....	2
3.3 Detailplaneeringuga kavandatu .....	2
3.3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	2
3.3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	2
3.4 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad .....	2
3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	3
4. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	3
4.1 Haljastus .....	3
4.2 Jäätmehoolduse korraldus .....	4
4.3 Öhu ja mürasaaste .....	4
5. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	4
6. LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED .....	4
7. KOKKUVÕTE KESKKONNAUURINGUSTEST .....	5
8. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	6
8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine .....	6
8.2 Elektri- side ja tänavavalgustuse lahendamise põhimõtted .....	7
8.3 Küttevõrk .....	8
9. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....	8
10. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS .....	9
10.1 Arhitektuurinõuded .....	9
10.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude projekteerimiseks .....	9
10.3 Muud nõuded .....	10
10.4 Tuleohutuse tagamise nõuded .....	13
10.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	13
11. KAVANDATU MÕJU LÄHIPÍRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE NING VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE .....	13
11.1 Planeeringus kavandatu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	13
11.2 planeeringuga kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. ....	13
11.3 kavandatu vastavus avalikele huvidele: .....	13
12. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE .....	13
12.1 Vastavus algatamise korralduses toodud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele .....	13
12.2 Vastavus Tallinna üldplaneeringule .....	15
12.3 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .....	15
12.4 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ .....	15
12.5 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus .....	16
12.6 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine“ .....	16
12.7 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendmaterjalile ja insulatsioon analüüsile .....	16
13. MUUDATUSED VÕRRELVES ESKIISLAHENDUSEGA .....	16

## JOONISED

Situatsiooni skeem	DP-1
Detailplaneeringu põhijoonis	DP-2
Koondvõrkude plaan	DP-3



## SELETUSKIRI

Pille tn 20, Pille tn 22, Pille tn 22a, Pille tn 22b, Pille tn 24 ning Pille tn 24a kinnistu detailplaneering on koostatud huvitatud isiku Pille 24 OÜ tellimusel.

### 1. DETAILPLANEERIMISE PROJEKTI KOOSTAMISE ALUSED

- Ehituseadustik
- Planeerimisseadus
- Pille tn 24 OÜ volitatud esindaja K. Männi 10. detsember 2020 registreeritud algatamise ettepanek.
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 20.09. 2023 nr 827 „Pille tn 20, Pille tn 22, Pille tn 22a, Pille tn 22b, Pille tn 24 ning Pille tn 24a kinnistu detailplaneeringu algatamine Keskklinnas“

### 2. LÄHTEMATERJALID

- Ehitusseadustik
  - Tallinna üldplaneering
  - Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrus nr 52 "Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas"
  - Tallinna Linnavalitsuse määrus 10.06.2020 nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ „Haljastuse inventeerimise kord“.
  - Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030 (kehtiv alates 16.06.2011) (Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030 (kehtiv alates 16.06.2011))
  - Tallinna Linnavalitsuse korraldus 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ Tallinna Linnavalitsuse korraldus 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“
  - Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus."
  - Atmosfääriõhu kaitse seadus vastu võetud Riigikogu poolt 15.06.2016
  - Tallinna sademevee strateegia aastani 2030.
  - Keskkonnaministri 16.12.2016 a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused“.
  - Majandus ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused.
  - Vabariigi Valitsuse määrus 30.03.2017 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"
  - Tallinna Parkimiskohtade arvu normid 2020 Tallinna Linnavolikogu 17.09. 2020 otsus nr 84.
  - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.
  - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
  - Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. „Kaitse müra eest“
  - Eesti Standard EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine".
  - MKM Insolatsiooni kestuse arvutamise juhend
- Märkus: Kõik standardid on välja andud Eesti Standardikeskus.

### 3. PLANEERINGUS KAVANDATU

#### 3.1 Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeringuala suurusega 0,44 ha asub Kesklinna linnaosas Tehnika ja Pille tänava ristmikul. Planeeringuala piirneb lõunast Tehnika tänavaga, põhja poole jääb Tallinna Trammipark ja Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti poolt arendatav korterelamute ala, kus Tiitu tn 16 krundile Pille tn 20 kõrvale on kavandatud mänguväljak. Planeeritaval alal paikneb 2 kahekorruselist elamut.

### 3.2 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Pille tn 20 ja Pille tn 22, Pille tn 22b kinnistutest elamumaa sihtotstarbega krunt ning määrata moodustatava krundi ehitusõigus olemasolevatele Pille tn 20 ja Pille tn 22 2-korruseliste elamutele kuni 2-korruselise pealeehitise ehitamiseks, moodustada Pille tn 24, Pille tn 24a kinnistust elamumaa sihtotstarbega krunt ning säilitada Pille tn 24 hoone olemasolevas suurus. Üldkasutatava maa sihtotstarbega Pille tn 22a kinnistu piire ja sihtotstarvet ei nähta ette muuta, kinnistule nähakse ette avalik haljasala ja mänguväljak.

Detailplaneeringus määratakse planeeritavale alale jäävate kruntide kasutamise ja heakorrastamise tingimused.

- Kavandada elanike vajadustele vastav kvaliteetne elukeskkond;
- Luua toimiv ning vajadustele vastav infrastruktuur.
- Kujundada korrastatud linnaruum.

### 3.3 Detailplaneeringuga kavandatu

Planeerimislahenduse koostamise aluseks on Tallinna üldplaneering.

#### 3.3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud 3 krunti.

Krunt pos. 1 suurusega 2435 m<sup>2</sup> on kavas moodustada senistest Pille tn 20 (katastritunnus 78401:110:2760 suurusega 1510 m<sup>2</sup>), Pille tn 22 (katastritunnus 78401:110:2590 suurusega 583 m<sup>2</sup>), Pille tn 22b (katastritunnus 78401:101:4493 suurusega 342 m<sup>2</sup>) kinnistutest.

Krunt pos. 2 suurusega 936 m<sup>2</sup> on olemasolev Pille tn 22a kinnistu (78401:101:2114) sihtotstarbega üldkasutatav maa. Krunti ei ole ette nähtud hoonestada, st ehitusõigust ei määrata.

Krunt pos. 3 suurusega 1020 m<sup>2</sup> moodustatakse kahest olemasolevast kinnistust Pille tn 24 (katastritunnus 78401:110:0117 sihtotstarbega elamumaa) suurusega 729 m<sup>2</sup> ja Pille tn 24a (katastritunnus 78401:101:3878 sihtotstarbega elamumaa) suurusega 291 m<sup>2</sup>. Täiendavat ehitusõigust võrreldes olemasolevaga DP-s ei määrata. Olemasolev elamu säilib olemasolevas suurus.

#### 3.3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusettepanekuga on kavandatavad hooned pos. 1 krundil kuni 4 korruselised.

Olemasolevatele kahekorruselistele hoonetele on kavandatud kummalegi 2-korruseline pealeehitus, mis on mõeldud ehitada eraldi väljapoole hoonet rajatavale vundamendile. (Hoonete arhitektuurse lahenduse detailplaneeringu juurde on koostanud arhitekt Madis Eek).

### 3.4 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

#### Krunt pos. 1 Pille tn 20//Pille tn 22

- Krunt on suurusega 2435 m<sup>2</sup>.
- Krundi maksimaalne ehitistealune pind võib olla kuni 720 m<sup>2</sup> maapealset pinda. Suurim lubatud hoonete arv krundil 2 korterelamut + 1 abihoone (prügimaja või rattamaja)
- Kortere lamule võib rajada kuni 4 maapealset korrust.
- Kõrgus ja korruselisus 4 H= kuni 13,05 abs 35.65 liftiśaht jmt H = 14.05 abs 36.65
- Maksimaalset suletud brutopinda võib rajada maa peale kuni 2412 m<sup>2</sup>. (sellest 1032 m<sup>2</sup> on olemasolev brutopind ja 1380 m<sup>2</sup> juurde planeeritud brutopind)

Parkimine on kavandatud kuni 21 autole maja ümber.

Olemasolevates hoonetes Pille tn 20 ja Pille tn 22 on kummaski 8 korterit. Kokku on olemasolevaid korterid 16.

Juurde võib kavandada kummassegi hoonesse 4 korterit ehk kokku 8 korterit.

#### Krunt pos. 2 Pille tn 22a

Kinnistut ei ole ette nähtud hoonestada st ehitusõigust ei määrata.

- Krunt on suurusega 936 m<sup>2</sup> sihtotstarbega üldkasutatav maa.
- Krundile on ette nähtud laste mänguväljak. Krundile on kavandatud avariijuurdepääs Tallinna Trammipargile.
- Mänguväljaku hooldustehnika juurdepääs on lahendatud tugevdatud pinnasega juurdepääsutee kaudu.

#### Krunt pos. 3 Pille tn 24

Krunt on suurusega 1020 m<sup>2</sup> (Pille tn 24 – 729 m<sup>2</sup> ja Pille tn 24a – 291 m<sup>2</sup> kokku).

Krundil paikneb olemasolev 3-korruseline korterelamu, mis säilitab olemasolevas suuruses. Täiendavat ehitusõigust ei võrreldes olemasoleva olukorraga koostatavas detailplaneeringus ei ole määratud. Esitatud ehitusõiguse näitajad on arvestatud koostatud ehitusprojekti alusel.

- Krundi maksimaalne ehitistealune pind võib olla kuni 260 m<sup>2</sup> maapealset pinda ja 260 m<sup>2</sup> maa-alust pinda. Suurim lubatud hoonete arv krundil 1 korterelamut
- Korterelemule võib rajada ka 1 maa-aluse korruse ja kuni 3 maapealset korrust.
- Kõrgus ja korruselisus 3/-1 H= kuni 13,05 abs 35.65
- Maksimaalset suletud brutopinda võib rajada maa peale kuni 780 m<sup>2</sup>.

Kinnistutele on väljastatud ehitusluba ja kasutusluba 3 korruselise maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Pille tn 24 hoonesse on kavandatud 10 korterit.

Parkimiskohti on kavandatud 14. 3 parkimiskohta on kavandust krundi pos. 1 kasuks.

### 3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Välistada tuleb naaberkinnistute niiskusrežiimi halvendamine ning sademevee ja liigvee valgumine naaberkinnistutele. Haljasaladel, mis külgneb naaberkinnistutega ja olemasoleva teega on maapinna kõrgust ette nähtud muuta minimaalselt.

Sademevesi on kinnistusesest kõvakattega platsilt ette nähtud juhtida haljasalale. Ehitusprojekti jälgida vertikaalplaneerimise lahendamisel, et sademevesi ei koguneks Pille tn 24 hoone parkimisalale ega teiste hoonete seinte äärde.

Vertikaalplaneerimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

## 4. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

### 4.1 Haljastus

Pille tn 20 ja Pille tn 22, Pille tn 22b kinnistutest moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile on planeeritud vähemalt 20% krundi pindalast maapinnaga ühenduses olevat haljastust, kavandatud haljastust vähemalt 40% planeeritavast alast.

Vastavalt dendroloogilisele hinnangule Vt DP lisa 4.6 Pille tn 20 ja Pille tn 22 kinnistute puude ja põõsaste koosseis on keskmise liigirikkusega ja omane 1950.–1960. aastatele, mil kasutati haljastuses palju kodumaiseid puid ja võõrliikidest pappeid, põõsarindes aga h. sirelit, ebajasmiine ja näärelehist kibuvitsa.

Planeeritaval alal kasvavad ümber olemasolevate elamute peamiselt suurekasvulised istutatud puud. Pille tn 24 elamu juurde on lisaks istutatud viljapuid ja marjapõõsaid ning Pille tn 22 elamu ümber on istutatud juurde ilupõõsaid ning Pille tn 24 elamu ümber rajatud uus haljastus paari aktsentpuu ja hekkide näol.

Detailplaneeringuga on kavandatud kõrghaljastust planeeritava ala põhja külgedele, madalahaljastusega on ette nähtud ääristada parkimiskohad ja tee servad.

Haljastuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel maastikuarhitektuurse projektiga.

Detailplaneeringus on ette nähtud likvideerida kõik dendroloogilises hinnangus V klassiga puud ja 1 III klassi puu nr 41

#### HALJASTUSE ÜHIKUTE ARVUTUS

<b>D</b>	raiutava puu rinnasläbimõõt [cm]
<b>k1</b>	raiutava puuliigi koefitsient
<b>k2</b>	raiutava puu seisukorra koefitsient
<b>k3</b>	raiepõhjuse koefitsient

  

Jrk nr	Puu nr	Puu liik	Väärtus-klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
					D	K1	K2	K3	
1	41	Kuldkask	III	1	46	0.5	1	0.7	33.7
		Likvideeritavaid puid kokku:		1	Haljastuse ühikuid kokku:				33.7

Likvideeritavad (V väärtusklass) puittaimed on jalakasurma kahjustustunnustega h. jalakad nr 28 ja 30; suure tüvevigastusega loorberpappel nr 31 ja ulatusliku papli-koorepõletiku kahjustusega palsampappel nr 52; tüve- ja tõenäoliselt ka juuremädanikuga h. vaher nr 40; kasvuruumi mitte omavad noored puud – h. vahtrad nr 13 ja 51, h. jalakas nr 68 ning palsampapli juurevõsud nr 54; nõrkade haruühendusega noor h. vaher nr 48; noored h. vahtrad rühmas nr 14, mis kahjustavad müratõkkeseina; saarvaher nr 60, mis kahjustab viihalli; elamule liiga lähedal kasvav loorberpappi juurevõsude kogumik nr 39.

Projekteerimisel ja ehitamisel jälgida dendroloogilises hinnangus esitatud soovitusi.

#### 4.2 Jäätmehoolduse korraldus

Prügikonteinerid paigutatakse kavandatud asukohta lahtiselt või rajatakse nende hoiustamiseks prügimaja. Prügikonteinerite (prügimaja) asukoht on ette nähtud planeeritava kinnistule Pille tänava poolt sissesõidu lähedusse. Ehituse käigus rajatakse betoonalus prügikonteineritele, kuhu kogutakse korterelamute ekspluateerimisel kogunevad olmejäätmed. Prügi konteinerite asukoht on kavandatud kolme maja peale ühine krundil pos. 1. Konteinerite ja/või prügimaja asukoht on kavandatud sissesõidu tee äärde. Pille tn 24 krundi kasuks on ette nähtud servituudi vajadus vt pt. 9.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 09.03.2023 määrusega nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“. Jäätmeid koguda liigiti, st korterelamule näha ette nii olmeprügi, paberi ja papi kui ka biojäätmete kogumise konteiner. Tallinna jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõikidele asutustele, juriidilistele ning füüsilistele isikutele. Jäätmete kogumine lahendatakse kooskõlas kehtivate normidega. Kinnistu valdajal on kohustus sõlmida jäätmete äraveoks leping jäätmete äravedu korraldava ettevõttega. Ehitusprojektiga esitada ka ehitusaegne jäätmekava.

#### 4.3 Õhu ja mürasaaste

Olemasolevate korterelamute laiendamisega ei kaasne piirkonda olulist täiendavat õhu- ega mürasaastet. Detailplaneeringus kavandatud hoonete ehitamine ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. Ajutisi häiringuid võib põhjustada ehitamine ise, kuid ehitustegevuse mõju on siiski ajutise iseloomuga.

### 5. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Koostatavas detailplaneeringus on ette nähtud rajada mänguväljak Pille tn 22a kinnistule. Rajatav mänguväljak jääb avaliku kasutusega. Planeeritaval alal rajatakse kõnniteed, mis ühendatakse tänavaäärsete olemasolevate kõnniteedega.

### 6. LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeritava alale jääb harjumispärasesse kohta Pille tänavalt. Teede parameetrite kavandamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeeritaval alal on kavandatud terviklik õueala, kus kehtivad õuealal liiklemise reeglid.

Vastavalt Tallinna Planeerimise Ameti ja Tallinna Transpordiameti vahelisele kokkuleppele ja detailplaneeringu algamise korraldusele arvestuslik parkimisnormatiiv koostavas detailplaneeringus 1 parkimiskoht korteri kohta, kuna olemasolevatele hoonetele planeeritakse juurdeehitised ehk hooned rekonstrueeritakse ning

Pille tn 24 hoone säilitatakse olemasolevas suurus.

Planeeritud ala puhul on täidetud mitmed parkimisnormi leevandavad kriteeriumid, milleks on 15-minuti linn, st korraldatud ühistransport, planeeritud ala paikneb tasulises parkimisalal, Tehnika tänava planeeritud ala poolisel küljel on olemasolev rattatee ja sellest eraldatud kõnnitee. Ka on arendamisel Veerenni piirkonnas lasteaedade võrgustik.

Parkimiskohtade kontrollarvutus						
pos. nr	krundi aadress	suletud brutopind	kavandatud kortereid	parkimiskohtade kontrollarvutus	parkimiskohti normatiivselt	kavandatud parkimiskohad
1	Pille tn 20/22	2412	24	Kortereid kokku: 24 Parkimisnormatiiv kesklinnas: 1,0 $24 \times 1 = 24$	24+10=34	35
2	Pille tn 22a	-				
3	Pille tn 24	780	10	Kortereid kokku: 10 Parkimisnormatiiv 1 $10 \times 1 = 10$		

Pos. nr	Krundi aadress	Suletud brutopind	Kavandatud korterite arv	Parkimiskohtade kontrollarvutus – korruselamuala	Parkimiskohta normatiivselt	
1	Pille tn 20/22	2412	24	Kortereid kokku 24. Parkimisnormatiiv kesklinnas 1,0 $24 \times 1 = 24$	24	21
2	Pille tn 22a		-	-	-	-
3	Pille tn 24	780	10	Kortereid kokku 10 Parkimisnormatiiv 1 $10 \times 1 = 10$	10	14

Kokku on planeeritud 35 parkimiskohta.

Antud asukohas on arvestatud parkimisnormatiiviga 1 parkimiskoht ühele korterile.

Käesoleval hetkel on kummaski olemasolevas Pille tn 22 ja Pille tn 20 hoones 8 korterit (kokku 16) ja Pille tn 24 hoones 10 korterit.

Korterelamu jalgratastele on ette nähtud kavandada hoonetesse panipaigad või kavandada hoonevälised parklad jalgrataste hoidmiseks.

Vastavalt Tallinna rattastrateegiale on ette nähtud kavandada vähemalt 1 rattaparkla koht ühe korteri kohta.

Kortereid kokku 35, rattaparkimiskohti minimaalset 35.

Ehitusprojektis näha ette nõuetekohane elektriautode laadimistaristuga varustatavate parkimiskohtade arv tulenevalt Ehs § 65<sup>1</sup> sätetest.

Juurdepääs Pille tn 22 a avalikule mänguväljakule on võimalik Trammipargi jaoks planeeritud juurdepääsu kaudu ning samuti on juurdepääs tagatud läbi krundi pos1 ja 3 õueala. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

## 7. KOKKUVÕTE KESKKONNAUURINGUSTEST

- Mürauring



Detailplaneeringu juurde on koostatud Mürauring Akukon OÜ poolt vt DP lisa 4.7.

Planeeritava alani ulatuvad päeval ajal kuni 65–70 dB müraindikaatori  $L_d$  samatugevustsoon ja öisel ajal 55–60 dB müraindikaatori  $L_n$  samatugevustsoon. Hoonete välispiireteni ulatub kuni 68 dB suurune müratase.

Mänguväljakuni ulatub päeval ajal 62 dB ja öisel ajal 55 dB suurune müratase.

- **Insolatsioon**

Detailplaneeringu juurde on koostatud Insolatsiooni analüüs 19.11. 2024 Conarte OÜ poolt Vt DP lisa 4.5.

Hoone projekteerimisel arvestada [https://www.mkm.ee/sites/default/files/insolatsiooni\\_kestuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf). Arvestada EVS/NE 17037:2019+A1:2021 Päevavalgus hoones nõuetega.

## 8. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajal kehtivatest standarditest ja vajadusel rakendada tehnovõrkude kaitsemeetmeid.

### 8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 23.11.2023 PR/2367216-1 tehnilised tingimused (vt Lisa 4.2). Käesoleva detailplaneeringu sademeveekanaliseerimise osa koostamisel on võimalik kasutada Maves OÜ tööd nr. 17046 „Tallinna Kesklinna LO Pille tn.24 elamu ehitusgeoloogilise uuringu aruanne.“

Pille tn 24/24a hoone veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrkude uuendamisel on uuendatud nimetatud kinnistutel paiknevad ja AS Tallinna Veele kuuluvad veevarustuse ja kanalisatsioonitorustikud. Valmis on ehitatud ka Pille tn 20 ja Pille tn 22 liitumispunktid ning ühendused liitumispunktidega. Pille tn 20 reoveed on endiselt juhitud Vana-Lõuna tn 41 kinnistu reoveetorustikku ja puudub ühendus AKTSIASELTS TALLINNA VESI ühiskanalisatsiooni torustikuga.

Pille tn 24 kinnistul paikneb uus hoone ja seda teenindavad tehnovõrgud. Pille tn 24/24a kinnistu sademeveed immutatakse pinnasesse.

#### Veevarustus.

Kokku on planeeringualale kavandatud 35 korterit, s.h. krundile pos.1 24 korterit ja krundile pos.3 11 korterit.

Summaarne arvutuslik veetarbimine:

- Keskmine ööpäevane  $8,7\text{ m}^3/\text{d}$
- Maksimaalne tunnine  $2,1\text{ m}^3/\text{h}$
- Sekundiline  $2,2\text{ l/s}$

Detailplaneeringu ala veeallikaks on krundil pos. 3 paiknev olemasolev veetorustik de110 – de63. Kõik veevarustuse liitumispunktid on olemasolevad ja paiknevad krundil pos. 3. Pärast kinnistute Pille tn 20 ja Pille tn 22 ühendamist krundiks pos. 1 on saab kasutada liitumispunkte V1LP1-Pos1 ning V1LP2-Pos1. Veemõõdusõlmed näha ette hoonetesse. Ehitusprojekti veetarbimise täpsustumisel kontrollida tarnetorude mõõdu de32 sobivust ja vajadusel asendada suuremaga. Olemasoleva veetoru on de63.

Välisolekustutuseks on vajalik  $10\text{ l/s}$  vett kolme tunni jooksul. Vett on võimalik võtta olemasolevast tuletõrjehüdrandist nr. 2944, mis paikneb Tehnika ja Pille tänava ristumiskohas, kergliiklusteel.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 230 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

#### Reoveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala krundil pos.3 paikneb KTSIASELTS-ile TALLINNA VESI kuuluv reoveekanaliseerimine dn160, millega kogutakse kokku reoveed Pille tn 22 ja Pille tn 24 kruntidelt ning juhatakse Tehnika tänav 50/Tehnika tänav T5 kinnistul paiknevasse ühiskanalisatsiooni reoveepumplasse. Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuju on 10 m. Reoveepumpla kuja alal tuleb täita Veeseaduse 3. jaole vastavaid kanalisatsiooni rajatise veekaitse nõudeid.

Käesoleval ajal on kinnistu Pille tn 20 reoveed juhitud Vana-Lõuna tn 41 kinnistu kanalisatsiooni. Detailplaneering näeb ette nimetatud ühendus likvideerida ning liituda AS Tallinna Vesi (AKTSIASELTS TALLINNA VESI)

reoveekanalisatsiooniga liitumispunktides K1LP1-Pos.1 ja/või K1LP2-Pos.1.

Detailplaneering näeb ette krundil pos. 1 neli reoveekanalisatsiooniga liitumispunkti – K1LP1-Pos.1, K1LP2-Pos. 1, K1LP3-Pos.1 ja K1LP4-Pos.1. Kui hoonete rekonstrueerimisel selgub, et neid kõiki ei kasutata, siis tuleb mittevajalikud liitumispunktid koos ühendustorustikuga likvideerida.

Summaarne arvutuslik äravool :

- Keskmine ööpäevane 8,7m<sup>3</sup>/d
- Maksimaalne tunnine 2,1m<sup>3</sup>/h
- Sekundiline 6,7 l/s

### Sademeveekanalisatsioon ja drenaaž

Piirkonnas on sademeveekanalisatsioon Pille tänaval ja sademevee ühiskanalisatsiooni rajamisel on ehitatud kinnistule liitumispunktis K2LP-Pos1 ühendustorustikuga dn200. Olemasolevatel Pille tn 24/24a kinnistutel on sademeveekanalisatsioon lahendatud kinnistupõhiselt ja kõik sademeveed on soovitatav immutada.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud 2017. aastal Maves OÜ poolt tehtud ehitusgeoloogilise uuringuga (töö nr. 17046). Kokkuvõtlikult on pinnasevee taset kirjeldatud järgmiselt:

- Välitööde ajal (13.04.2017) oli põhjavee tase 3,10...3,40m sügavusel maapinnast
- 2011 aasta oktoobris oli põhjavee tase 3m sügavusel maapinnast
- Maksimaalne põhjaveetase lume sulamise perioodil võib tõusta ja jääda 2...2,5m sügavusele maapinnast

Pinnase ülemised kihid on keskliiv, mille filtratsioonimoodul on vahemikus 10...15m/d. Ehitusgeoloogilised tingimused on seega sobilikud sademeveete immutamiseks. Ehitusprojekti koostamiseks tehtavatel ehitusgeoloogilised uuringud peavad sisaldama täpsustatud andmeid pinnasevee tasemete ja filtratsioonimoodulite kohta. Sademeveete immutamisel peab arvestama, et detailplaneeringu alal on põhjaveed kaitsmata.

Kruntidel pos. 1 (Pille tn 20 ja 22) ja pos. 2 (Pille tn 22a) planeerida teede ja platside pinnad viisil, et vesi valguks haljakutele, vajadusel maapinnale kujundatud lohkudesse. Restkaevusid mitte ette näha. Hoonete katuste sademeveete immutamiseks on soovitatav kasutada immutusplokkide, mis paigutada hoonetest vähemalt 5 m kaugusele ja nende asukoht ja maht täpsustada hoonete ehitusprojekti koostamisel.

Soovitatav on luua võimalused sademeveega kastmiseks. Kastmissüsteemi projekteerimisel juhendada standardist EVS-EN 16941:1 „Lokaalsed tehnilisevee süsteemid Osa 1: sademevee kasutussüsteemid“.

Sademetee vee arvutuslik äravool on määratud vastavalt standardile EVS 848:2021 “Väliskanalisatsioonivõrk” tingimustel P=5 aastat ja vihma kestvus T=10min.

*Tabel nr. 8.1.3 Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss*

pos nr	Näitaja	katus KΨ=1,0	Teed ja platsid				muru KΨ=0,3	katteta maapind KΨ=0,1	Kokku	Juhitakse ära l/s	Immutatakse krundil l/s
			asfalt KΨ=1,0	sillutis liiva vuuk KΨ=0,7	sillutis tihe vuuk KΨ=0,8	kruus, killustik KΨ=0,3					
1 Pille 20	pind ha	0,029	-	0,001	-	-	0,101	-	0,13		
	arvutuslik l/s	7,70	-	0,11	-	-	8,11	-	15,92	-	15,92
1 Pille22	pind ha	0,029	-	0,016	0,049	-	0,021	-	0,11		
	arvutuslik l/s	7,701	-	2,966	10,510	-	1,639	-	22,82	-	22,83
2 Pille 22a	pind ha	-	-	0,011	-	-	0,072	0,011	0,094		
	arvutuslik l/s	-	-	2,11	-	-	5,77	0,29	8,17	-	8,17
3 Pille24	pind ha	0,025	0,045	0,005	-	-	0,025	-	0,100		
	arvutuslik l/s	6,72	11,91	0,97	-	-	1,98	-	21,58	-	21,58
Kokku									68,48	10*	68,5

\* Täiendavalt on arvestada kuni 10l/s vett, mida on võimalik juhtida ühisvõrku sademeveerajatiste ülevoolude kaudu.

## 8.2 Elektri- side ja tänavavalgustuse lahendamise põhimõtted

### Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise alus on OÜ Veerenni Jaotusvõrk tehnilised tingimused 09.05.2023 nr 230503 ja tehnilised tingimused 230504 (vt Lisa 4.3). Planeeritava alal on olemasolev elektri liitumiskilp. Liitumiskilbis on peakaitse suurusega 63 A. Vastavalt tehnilistele tingimustele on võimalik peakaitsme suurendamine. Peakaitsme

suurendamiseks tuleb tarbijal paigaldada vastavalt soovitud võimsusele uus toitekaabel kuni liitumispunktini ja sõlmida OÜ Veerenni Jaotusvõrguga uus võrguleping ning tasuda peakaitse suurendamise tasu. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.  
Ehitusprojektis näha ette elektriautode laadimistaristuga varustatavate parkimiskohtade arv tulenevalt EhS § 651 sätetest.

#### **Sidevarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamise alus on Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39165675 (DP Lisa 4.1.1) ja 39165611 (DP Lisa p. 4.1.2)

Planeeritaval alal paiknev Telia Eesti AS-le kuuluv sidekanalisatsioon sidekaevudega. Sideühenduseks säilitatakse olemasolev sidekanalisatsioon Telia-le kuuluvast sidekanalisatsiooni sidekaevust 9317 (Lisa1).

#### **Tänavavalgustus**

Tänavavalgustuse lahendust olemasoleval tänava maa-alal ei muudeta. Kavandatava mänguväljaku valgustamiseks on võimalik paigaldada 1 tänavavalgustuspost, mis ühendatakse Veerenni tänava tänavavalgustuskaabliga. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajal kehtivatest standarditest ja vajadusel rakendada tehnovõrkude kaitsemeetmeid. Pille tänavale on kavandatud uus tänavavalgustus vastavalt Roadplan OÜ koostatud tänava – ja tehnovõrkude ehitusprojektile, mis on Aktsiaselts Merko Ehitus Eesti poolt välja ehitatud.

Kinnistusisene välisvalgustus lahendatakse koos hoonete ehitusprojektidega.

### **8.3 Soojusvarustus**

Küttevarevarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 05.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 23TT-08291. (Vt Lisa 4.4)

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil. Ühenduskoht soojusvõrguga on projekteeritav hargnemissõlm Aktsiaselts Tallinna Soojus - le)kuulaval soojustorustikul DN100 teenindussõlme U17-2-12 ja Pille tn 21 kinnistu vahel. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate omanikega.

Hoonetele jahutuse kavandamine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

## **9. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

Planeeritaval asuvaid kinnistuid koormavad realservituudid (tasuta juurdepääsuservituut) Pille tn 20 ja Pille tn 22, Pille tn 22b kinnistute igakordsete omanike kasuks.

Servituudid on seatud järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks järgmises ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos.1:

Servituudid on seatud järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks

Pille tn 20 (pos. 1)kinnistul:

1. Olemasolevale madalpingekaablile , koridor laius 2 m ehk 1 m kaabli teljest mõlemale poole.
2. Olemasolevale sidekaablile , koridor laius 2 m ehk 1 m kaabli teljest mõlemale poole.
3. Olemasolevale elektri jaotus- ja liitumiskilp, ala suurus ca 3 m<sup>2</sup> ehk 1m ümber planeeritud kilbi.
4. Olemasolevale veetorule , koridor laius 4 m ehk 2 m toru teljest mõlemale poole.
5. Olemasolevale kanalisatsioonitorule, koridor laius 4 m ehk 2 m toru teljest mõlemale poole.
6. Olemasolev kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd.

7. Planeeritud on servituudivajadus prügikonteinerite paigutamiseks. (Suurust ei ole määratud, sest konteinerid tuleb kavandada nõuetekohaselt kolmele hoonele ühised, samas aukohas, kuhu võib rajada prügimaja). Servituudi vajadusega ala täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Pille tn 22b (pos.2)

1. Olemasolev isiklik kasutusõigus juurdepääsuteele laius 4m Tallinna Linnatransport OÜ kasuks

Pille tn 22 (pos.3) – vastavalt Maa - ja Ruumiameti kitsenduste kaardi andmetele.

1. Olemasolevale sidekaablile , koridor laius 2 m ehk 1 m kaabli teljest mõlemale poole.
  2. Olemasolevale veetorule , koridor laius 4 m ehk 2 m toru teljest mõlemale poole.
  3. Olemasolevale kanalisatsioonitorule, koridor laius 4 m ehk 2 m toru teljest mõlemale poole.
- Olemasolev kanalisatsioonipumpla kaitsevöönd.

2. Pille tn 22a kinnistul on seatud isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks laiusega 4m.

Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks on ette nähtud:

4. planeeritud tänavavalgustuskaablile laiusega 2m ehk 1m kaabli teljest

Olemasoleval Pille tn 24 kinnistul ja Pille tn 24a kinnistul on seatud juurdepääsutee servituut Pille tn 20 ja Pille tn 22 kinnistute kasuks.

Krundile pos.3 (Pille tn 24), kus müratõkkesein jääb osaliselt erakinnistule on määratud avaliku kasutusega ala.

Krundile pos. 3 on määratud juurdepääsutee servituut müratõkkeseina hooldamiseks.

## 10. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

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

### 10.1 Arhitektuurinõuded

#### Pos. 1

Viimistlusmaterjalid	Kivi, puit, metall, klaas, betoon
Katusekalle	0-10°
Korruselisus / H	4 / H= hoone põhimaht 13,05 m abs 35.65 Kõrgemale abs kuni 36.65 võib ehitada liftišahti jmt
Piirded	Planeerigu alal kruntide vahel piirdeta. Planeeringualaga külgnivate naaberkruntide vahel võrkaed või puitlippaied vastavalt naabrite omavahelisele kokkuleppele, Max h= 1,5m Tehnika ja Pille tänava ääres olemasolev müratõkkesein.

- Uushoonetus peab väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.
- Kavandatav uushoonetus peaks arhitektuurselt olemasolevat elukeskkonda täiendama.
- Kavandatavad korterelamud on planeeritud neljakorruselised.
- Kujundada Pille tn 20, Pille tn 22 ning Pille tn 24 hoonetest arhitektuurselt ansambliline tervik.
- Ehitusprojekti mahus esitada haljastuse lahendus. Haljastuse lahenduse koostamisel kaasata maastikuarhitekt.
- Korterelamu ehitusprojekt koos haljastuse ja mänguväljakute lahendusega kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada prügikonteinerite asukohta.  
Varjata vaated olmejäätmekogumiskohale arhitektuurseid võtteid kasutades;
- Ehitusprojektiga tagada jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 ungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018– 2028 põhimõtetele.
- Lähtuda parkimise kavandamisel ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.
- tehnoseadmed paigutada tänavapoolsetes vaadetes varjatult;

Pos.3 Pille tn 24 on olemasolev hoone, millele täiendavat ehitusõigust ei kavandata. Hoone rekonstrueerimisel järgida samu arhitektuurinõudeid, mis on esitatud krundi pos.1 osas.

### 10.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude projekteerimiseks

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektides. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb

taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele võtta võrguvaldajate arvamused. Vastavalt detailplaneeringu koostamise käigus tehtud koostöö alusel on võrguvaldajatel järgmised tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

Vastavalt DP Lisa nr 3.9 OÜ Veerenni Jaotusvõrk lisainfole:

Projekti poolt hõlmataval alal paiknevad järgmised OÜ Veerenni Jaotusvõrgule kuuluvad elektrikaablid: Madal (0,4 kV)- ja keskpinge (6,3 kV) maakaabelliinid – ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Andmed ei ole geodeetilise täpsusega, paigaldiste asukohad võivad erineda tegelikkuses. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Veerenni Jaotusvõrgu elektripaigaldiste kaitsevööndis tegutsemiseks. Elektripaigaldise kaitsevööndis on elektripaigaldise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada elektripaigaldist. Tööluba tuleb taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust Veerenni Jaotusvõrgu üldmeilile [info@energia-vjv.ee](mailto:info@energia-vjv.ee) Veerenni Jaotusvõrk OÜ Tel +372 333 0005 Reg kood: 10570388

Rotermanni 18-25 [info@energia-vjv.ee](mailto:info@energia-vjv.ee) KMKR EE100546147 10111 Tallinn, Eesti [www.energia-vjv.ee](http://www.energia-vjv.ee) A/A Nr: IBAN EE037700771001449193

Nõusolek kehtib üks aasta alates selle väljastamise kuupäevast.

Vastavalt DP lisa nr 3.8 Tallinna Välisvalgustuse kooskõlastus Enefit AS

- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Kooskõlastus kehtib 1 aasta.
- Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Vastavalt DP lisa nr 3.10 Telia Eesti AS tingimused (täpsustatakse pärast koostööd võrguvaldajaga)

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel Tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS§70ja§78nõuetele.  
Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr73(25.06.2015) „Ehitisekaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“,
- kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutseaega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

Vastavalt DP lisa nr 3.7 AKTSIASELTS TALLINNA VESI tingimused

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti
- koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused

Vastavalt DP lisa 3.11 AS Utilitas Tallinn tingimused

- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda UTL konkreetsed tehnilised tingimused.

### 10.3 Muud nõuded

- Hoone projekteerimisel tuleb tagada insulatsiooninõuded  
Projekteerimisel arvestada „Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendmaterjaliga: otsese

päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendiga:

[https://www.mkm.ee/sites/default/files/insolatsiooni\\_kestuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf)."

- Ehitusprojektis arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 Päevavalgus hoonetesnõuetega
- Piirete projekteerimisel ja ehitamisel teha koostööd naaberkinnistu omanikuga.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja. Jäätmete liigiti kogumiseks näha ette nii olmeprügi, paberi ja papi kui ka biojäätmete kogumise konteiner. Prügi konteineritele projekteerida betoonalus. Ehitusprojektis esitada ka ehitusaegne jäätmekava.
- Ehitusprojektis esitada haljastuse lahendus, haljastusprojekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt. Valgustada avalikult kasutatavad alad nõuetekohaselt; näha ette mitmekesised rekreatsioonivõimalused erinevas eas elanikele; haljastusprojekti koostamisel esitada terviklik väliruumi lahendus ning kujundada koosmõjus Pille tn 24 kinnistu maastikulahendusega arhitektuuriline tervik.
- Kavandada asendusistutus suuremal määral planeeritavale alale.
- Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele ning samuti jälgida lahenduse koostamisel, et sademevesi ei koguneks Pille tn 24 parkimisalal, mis on ümbritsevast maapinnast madalamal ega oleks juhitud teiste hoonete seinte äärde.
- Mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
- Projekteerida jalgrataste hoiuruumid hoone esimesele korrusele või kaetud parklana, määrata rataste hoiukohtade arv ja lahendus vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoober 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2027 põhimõtetele.
- Arvestada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Arvestada, et ka maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha päeval kell 07.00-19.00.
- Ventilatsioonisüsteemi projekteerimisel järgida keskkonnaministri 16.12.2016 a määrust nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused“. Elamute tehnoseadmete müra ei või ületada lähedalasuvate elamute välisterritooriumil müranorme. Kinnistu asub III müra kategooria alal, kus kehtib päeval tööstusmüra sihtväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- *Hoone välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused, milleks rakendatakse järgmisi meetmeid:*
- *ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul  $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$ ;*
- *akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;*
- *välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;*
- *rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusrumtasemeid ca 5 dB võrra;*
- *elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube)*

ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed soovitame määrata eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Välispiirde heliisolatsiooni valikul on oluline päevane müratase, mis on öise ajaga võrreldes kõrgem, et tagada normtasemete täitmine siseruumides.

Hoone ja ruum	Päev	Öö
Elamu	35	30
Elu-, magamisruumides		

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral eluhoonete välispiirde ühisisolatsioon tänavate poolse alal olema  $R'_{tr,s,w} = 40-45$  dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. muus osas võib arvestada  $R'_{tr,s,w} = 30$  dB.

EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põrandapindala on suurem kui 25 m<sup>2</sup>.

- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes Vajadusel teostada radoonitaseme mõõtmised.
- Ehitusprojekti mahus tellida projekteerimiseks ehitusgeoloogiline aruanne, et hinnata hoone võimaliku vundamendi konstruktiivset lahendust.

Ehitusprojekti arvestada nõuetega säilitatava haljastuse kaitsmiseks

- Kaevetöö tegemisel võra projektsioonialal paigaldada puudele tüvekaitse. Ehitustöödel väärtuslike ja eriti väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga nii, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatina.
- Puutüve ümber teha püstplankudest kinnitatud kaitse. Tüve ja plankude vahele asetada pehme polster.
- Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga kärpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teha kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed.
- Töö lõppedes eemaldada tööaegsed kaitseehitised.
- Puujuurte kaitsmine
- Juurestiku kaitseala ulatuses teha kaevetööd käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Tallinna linna kaevetööde eeskirjale;
- Suurte puude juuri võib lõigata võimalikult vähe. Üle 25 mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Peenemad juured lõigata läbi sirge, terava lõikevahendiga.
- Puujuurte kuivamise vältimiseks kasta lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning katta seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hiljem tuleb puid kasta põhjalikult vähemalt 1x nädalas.
- Pikemalt lahti olevas süvendis kaitsta juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetada juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.
- Puujuurte külmumise vältimiseks tuleb paljandunud murdunud juuri katta temperatuuri langemisel alates -10 C. Paljandunud juured katta juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojusmaterjal).
- Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajada tugiseinad puujuurte kaitsmiseks.
- Töötamisel säilitatavate puude all kaitsta juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale panna killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.
- Sademevee ärajuhtimise lahenduses lähtuda järgmistest tingimustest:  
Kõigi parklate ja teede sademevesi juhtida haljasaladele või lähtuvalt võrgu valdaja tehnilistest tingimustest sademevee kanalisatsiooni). Sobivuse korral kasutada vett läbilaskvaid katendeid. Sademevesi hoonete katusest juhtida maapinnale, suunates hoonest kaugemale ja immutada. Kasutada vihmapienraid, immutustunneleid või teisi sobivaid immutusviise. Pille ja Tehnika tänava äärselt kõnniteelt lahendada vertikaalplaneerimine nii, et

sademevesi oleks suunatud sõiduteele, kus on olemasolevad sademevee restkaevud. Hoonevälised parkimiskohad tuleb lahendada nii, et sademevesi valguks haljasalale.

#### 10.4 Tuleohutuse tagamise nõuded

Olemasolevad hooned koos planeeritud juurdeehitistega võivad kuuluda minimaalselt tulepüsivusklassi TP2. Tuletõrje vesi saadakse planeeritud tuletõrjehüdrantidest. Arvestuslik tuletõrjevee vajadus on 10l/sek ja see on ette nähtud olemasolevat veetorustikust Pille ja Tehnika tänavalt. Projekteerimise aluseks on Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“

#### 10.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud on valitud standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine soovitude hulgast.

- Projekteeritava hoone esimesele korrustele paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid.
- Krundid valgustada ja tagada nähtavus
- Hoonele näha ette peasissepääsu ees valgustus.
- Hoonele näha ette valve- ja signalisatsiooni süsteemid.

### 11. KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE NING VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE.

#### 11.1 Planeeringus kavandatu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna kavandamine.
  - Linnaruumi korrastamine sh rohelise võrgustiku väljaarendamine
  - Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.
- Kavandatava hoone tarbeks rajatakse nõuetekohased tehnovõrkude ühendused.

#### 11.2 planeeringuga kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

Pille tn 20 ja 22 kinnistute detailplaneeringus olemasolevad Pille tn 20 ja 22 elamud rekonstrueeritakse ja kummalegi elamule nähakse ette pealeehitis 2 maapealse korruse ulatuses. Laiendustesse nähakse ette korterid. Kavandatud ehitismahud on kooskõlas ümbritseva elamukvartali hoonestusega.

Planeeringulahenduse realiseerumine ei mõjuta piirkonna mürafooni. Ajutist häiringut võib põhjustada ehitustegevusega kaasnev müra. Peale ehitustegevuse lõppu lisandub olemasolevale liikluskoormusele olemasolevate korterelamute kasutajatega seotud sõiduautode liikluskoormus, mis arvestades olemasolevat liikluskoormust on tagasihoidliku mõjuga.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

#### 11.3 kavandatu vastavus avalikele huvidele:

Pille tn 20 ja 22 kinnistute detailplaneeringu realiseerimisega korrastatakse hoonet ümbritsev hooviala. Heakorrastakse ka Pille tn 22a krunt, kuhu rajatakse mänguväljak ja üldkasutatav haljasala. Pille tn 24 ja Pille tn 24a kinnistute täpsustatakse olemasolevate kinnistute piire ja servituudi vajadusi ja heakorrastuse lahendust. Lahendus täpsustub ehitusprojektide koostamise käigus.

### 12. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE

#### 12.1 Vastavus algatamise korralduses toodud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

3.1 Pille tn 24 hoonega linnaehitusliku ansambli kujundamiseks kavandada Pille tn 22 hoone põhiosa kõrgus mitte kõrgem kui Pille tn 24 hoone põhiosa kõrgus koos piirdega. Esitada Tehnika tänava tänavaseina vaade, millel kajastada maapinna absoluutsed kõrgused ning Pille tn 22 ja Pille tn 24 hoonete erineva kõrgusega osade kõrgus maapinnast ja absoluutne kõrgus. Laiendatavate Pille tn 20 ja Pille tn 22 hoonete katusele võib lisaks kavandada majandus- ja



taristuministri 5. juuni 2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 18 lõikes 5 nimetatud hooneosi, mida ei võeta hoone korruselisuse arvestamisel korrusena arvesse. Määrata eraldi hoonete põhiosa ning liftišahti ja/või katusele pääsu suurim lubatud kõrgus maapinnast ja absoluutkõrgus;

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud nõudega. Vt hoone arhitektuurinõuded p. 10. 1

**3.2 kaaluda elamumaa sihtotstarbega kruntide piiride muutmist või maa kasutamise tingimuste määramist arvestades müratõkkeseina paiknemist eraomandis olevatel kinnistutel;**

Ettepanekut kaalutud, kuid elamumaa piiride muutmist lähtuvalt müratõkkeseina paiknemisest ei ole detailplaneeringus kaalutud. DP-s on määratud krundile pos.3 Pille tn 24, kus müratõkkesein ulatub avaliku kasutusega ala. Lisaks on krundile pos. 3 määratud juurdepääsutee servituut müratõkkeseina hooldamiseks.

**3.3 määrata arhitektuurinõuded, mille järgimisel kujuneb Pille tn 20, Pille tn 22 ning Pille tn 24 hoonetest arhitektuuriline tervik;**

Vt hoone arhitektuurinõuded p. 10. 1

**3.4 teha ja lisada detailplaneeringule insolatsiooni kestuse muutumise analüüs lähialale jäävate eluruumide kohta. Tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates eluruumides;**

Vt p 10.3 muud nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Detailplaneeringu mahus on koostatud insolatsioonianalüüs. mis arvestab Majandus/ ja

Kommunikatsiooniministeeriumi juhendmaterjaliga:

/file:///D:/Downloads/Insolatsiooni%20kestuse%20arvutamise%20juhend%20(2020)%20(2).pdf

**3.5 näha ette üldkasutatava maa sihtotstarbega Pille tn 22a kinnistule avalikult kasutatav haljasala ja rekreatsiooniala, sh laste mänguväljak, parkimiskohti kinnistule mitte planeerida ning kinnistu senist sihtotstarvet mitte muuta;**

Detailplaneeringus on kavandatud Pille tn 22 a kinnistule avalikult kasutatav mänguväljak.

**3.6 lahendada juurdepääs üldkasutatava maa sihtotstarbega Pille tn 22a kinnistule planeeritava avaliku haljasala hooldustööde tegemiseks, juurdepääsu takistavad piirdeaiaid ei ole õuealal lubatud;**

Juurdepääs Pille tn 22a kinnistule on tagatud otsepääsuga avalikult Tehnika tänavalt ja vajadusel Ka läbi krundi pos. 1 ja pos. 3. Juurdepääsu takistavad piirdeaiaid ei ole lubatud.

**3.7 näha ette Vana-Lõuna tn 41 kinnistu ja Tehnika tänava vahelise avariijuurdepääsu kavandamise vajaduse ja võimaluse korral Vana-Lõuna tn 41 avariijuurdepääs võimalikult Pille tn 22a kinnistu lääneossa, Vana-Lõuna tn 41/2 hoone kõrvale, eesmärgil minimeerida Pille tn 22a kinnistule jääva juurdepääsutee pikkust ning jätta Pille tn 22a kinnistule rekreatsiooniala rajamiseks sobiva maa-ala ja avariipääsu vahele võimalikult suur distants;**

Avariijuurdepääs vastavalt esitatud nõuetele on detailplaneeringulahenduses kajastatud.

**3.8 arvestades, et olemasolevatele hoonetele planeeritakse juurdeehitised ehk hooned rekonstrueeritakse ning Pille tn 24 hoone säilitatakse olemasolevas suurus, võib rakendada parkimiskohtade arvu määramisel koefitsienti 1,0 parkimiskohta korteri kohta;**

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud nõudega.

**3.9 määrata jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 põhimõtetele;**

Vt nõuded ehitusprojektile. 10.1. ja pt.6.

**3.10 planeerida elamutevaheline ala terviklikuks õuealaks, jätta hoovialale eraldi kõnnitee kavandamata;**

Planeeritav ala on kavandatud terviklikuks õuealaks. Kõnnitee on kavandatud eraldi vaid Pille tn 20 hoone ette, et tagada mõistlik juurdepääs Pille tn 20 hoonele. Kavandatud kõnnitee osa ja olemasoleva juurdepääsu tee vahele on kavandatud parkimiskohad.

**3.11 tõsta õueala ruumilist kvaliteeti ning näha ette meetmed elukeskkonna parandamiseks;**

**Vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel kajastatud lahendusele on kavandatud terviklik hooviala erinevate katendite ning haljastuse ettepanekuga.**

Kavandatud on mänguväljak krundile pos 1 ja planeeritud on ka avalik mänguväljak, erinevate katenditega õueala, haljastus jmt. Ehitusprojekti koostamiseks (vt p. 10.3) on lisatud nõue kaasata maastikuarhitekt ja kavandada terviklik maastikuarhitektuurne lahendus nõuded.

**3.12 tähistada detailplaneeringu põhijoonisel selgesti olemasolev Tehnika tänava äärne müratõkkesein ning lahenduse kujundamisel, sh täiendava haljastuse planeerimisel, arvestada seina säilitamise vajadusega;**

Detailplaneeringulahendus arvestab esitatud nõudega. Haljastuse kavandmisel on arvestatud ka olemasolevate tehnovõrkude paiknemisega.

**3.13 kavandada asendusistutus suurimal määral planeeritavale alale;**

Detailplaneeringuga likvideeritakse vaid 1 puu ja kavandatakse oluliselt täiendavat kõrghaljastust.

Detailplaneeringulahendus arvestab esitatud nõudega.

**3.14 mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega planeerida teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi;**

Detailplaneeringulahendus arvestab esitatud nõudega.

**3.15 esitada väliruumi põhimõtteline lahendus;**

Väliruumi põhimõtteline lahendus kajastub detailplaneeringu põhijoonisel.

**3.16 planeerida Pille tn 20 ja Pille tn 22, Pille tn 22b kinnistutest moodustatavale elumumaa sihtotstarbega krundile vähemalt 20% krundi pindalast maapinnaga ühenduses olevat haljastust, kavandada haljastust vähemalt 40% planeeritavast alast;**

Detailplaneeringu lahendus arvestab esitatud nõudega.

**3.17 teha müra modelleering päevase ja öise ajavahemiku kohta. Tuua eraldi välja olemasolev olukord ja müraproгноos tulevikus. Esitada mürakaardid ning müra hoonete fassaadidel. Lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Vajadusel määrata detailplaneeringus müraleevendusmeetmed. Lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".**

Detailplaneeringu mahus on koostatud mürahinnang Vt DP Lisa 4..7

**4. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:**

**4.1 projekteerida kinnistutele jalgrataste hoiuruumid;**

**4.2 rattaparkla asukoht määrata hoone(te) projekti(de)s;**

**4.3 määrata olmejäätmete kogumiskohtade lahendus ja asukoht ning tagada teenindamiseks vajalik juurdepääs;**

**4.4 varjata vaated olmejäätmete kogumiskoht arhitektuurilisi võtteid kasutades;**

**4.5 vältida vertikaalplaneerimisega täiendava sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;**

**4.6 käidelda sademe- ja drenaaživett võimalikult suures ulatuses planeeritava ala piires;**

**4.7 valgustada avalikult kasutatavad alad nõuetekohaselt;**

**4.8 näha ette mitmekesised rekreatsioonivõimalused erinevas eas elanikele;**

**4.9 koostada haljastusprojekt, kus esitada terviklik väliruumi lahendus ning kujundada koosmõjus Pille tn 24 kinnistu maastikulahendusega arhitektuuriline tervik;**

**4.10 haljastusprojekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt;**

**4.11 tehnoseadmed paigutada tänavapoolsetes vaadetes varjatult;**

**4.12 tagada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel avaldatud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates ja uutes eluruumides.**

Esitatud nõuded kajastuvad p. 10.1 ja p 10.3

## **12.2 Vastavus Tallinna üldplaneeringule**

Planeeringus kavandatud kasutusotstarve korterelamumaa on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga, mis näeb planeeritaval alal ette segahoonestusala kus võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine ning alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi.

Detailplaneering on Tallinna üldplaneeringus määratud juhtotstarbega kooskõlas.

## **12.3 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“**

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud standardis soovitatud parkimiskohtade mõõte min 2,6m laiad.

Parkimiskohtade vajadus on kavandatud vastavalt algatamise korralduse p. 3.8

## **12.4 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“**

Uute hoone planeerimisel on arvestatud hoonete vaheliste kujudega. Hoonete vaheline kaugus on enam kui 8m.

Tuleohutuse nõudeid on käsitletud seletuskirja ptk.9.4

**12.5 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus**

Planeeritud ala asub Tallinna kaugküttepiirkonnas. Planeeringus on ette nähtud võimalus hoonete kütmiseks kaugkütte baasil. Lahendus on kavandatud vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Kaugküttega liitumine täpsustatakse otstarbekuse alusel kokkuleppel võrguvaldajaga.

**12.6 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine”**

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on määratud ptk 10.5

**12.7 Vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendmaterjalile ja insolatsiooni analüüsile**

Detailplaneeringule on lisatud Naaberelamu insolatsioonianalüüs (Vt DP. Lisa 4.5) OÜ Conarte töö nr 363 koostatud 1.10.2024 hindamaks olemasolevate Pille tn 20, 22, ja Pille tn 24 insolatsioonitingimusi. Analüüsi tegemisel lähtuti Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendmaterjalist, mis sisult ei erine varem aluseks olnud Eesti standardist. Insolatsiooni analüüsist selgub, et koostatava detailplaneeringu realiseerimine ei too kaasa insolatsiooni olulist vähenemist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud ptk 10.3.

**13. MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA**

Põhimõttelisi muudatusi võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega ei ole. Lahendust on täpsustatud brutopinna osas.

Arhitekt: Kätlin Mänd