

SISUKORD

1.	ÜLDOSA	4
1.1	DETAILPLANEERINGU TELLIJAJA	4
1.2	DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK	4
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA	4
1.4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
2.	PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED	7
3.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
4.	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	9
4.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus	9
4.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	9
4.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	10
4.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtteid	10
4.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus	11
4.6	Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	11
4.6.1	Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus	12
4.6.2	Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine	13
4.6.3	Soojusvarustus	14
4.6.4	Gaasivarustus	14
4.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus	15
4.8	Tuleohutuse tagamine	16
4.9	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	16
4.10	Kehtivad ja planeeritud kitsendused	17
4.11	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	19
4.12	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele	20
5.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	21
5.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	21
5.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	22
5.3	Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	24
5.4	Täiendavate uuringute vajadus	24
5.5	Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus	25
5.6	Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks	25
5.7	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	26
5.8	Teisi nõudeid ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks	29
5.8.1	Liikluse müra hinnangutest tulenevad nõuded	29
5.8.2	Projekteerimisel rakendatavad kuritegevuse riske vähendavad meetodid	30
5.8.3	Tuleohutusnõuded	30
5.8.4	Elurikkuse vähendamise kompenseerimise meetmed	30
5.8.5	Transpordiameti nõuded	31
5.8.6	Keskkonna strateegilise hindamise aruandest tulenevad nõuded	31
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	34
6.1	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	34
6.2	Vastavus teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“	34
6.3	Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele	35
6.4	Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele	38
6.5	Vastavus KSHs ja sellele lisatud uuringutes toodud nõuetele ja soovitudele	39
6.6	Muudatused võrreldes algatatud detailplaneeringu lahendusettepanekuga	40

6.7	Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	41
7.	PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED.....	42
8.	ANDMED KASUTATUD UURINGUTE, ALLIKATE JA MUU SELLE KOHTA	44

JOONISED

ASUKOHASKEEM

PÕHIJOONIS M 1:500

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500

1. ÜLDOSA

Asukoht: Tartu mnt 84c, Kesklinna linnaosa, Tallinn.

1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJAJ

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn

Kontaktisik: Kristjan Männigo

Tel +372 55575844

E-mail: kristjan.mannigo@tallinnlv.ee

1.2 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK

Aktsiaselts Kinnisvara Info

Reg nr 10176728

Pikk 2/4-6, 44307 Tallinn

Kontaktisik: Eveken Valmann

Tel +372 5328 5725

E-mail: eveken@kinfo.ee

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAJ

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 5340 2476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Tallinna Linnavalitsuse 03. novembri 2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“;
- RAAM Arhitektid AI OÜ 17. juuli 2014 taotlus nr DP040040 Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu algatamiseks;
- Tallinna Linnavalitsuse 01. aprilli 2015 korraldus nr 493-k Keslinna linnaosas asuva Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjaga nr T-11-1/21/26 kinnitatud „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ alusel.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- 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“;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“;
- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“).
- Ala kohta kehtivad üld- ning teemaplaneeringud:
 - Tallinna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3);
 - Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77).
- Ala kohta varasemalt kehtestatud detailplaneeringud:
 - Masina tn, Tartu mnt ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering – kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 28. juuni 1995 otsusega nr 95.
- Ala kohta varasemalt koostatud ehitusprojektid:
 - Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 12069, 2016).
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo TOP Geodeesia OÜ 2022. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr GD-22-092). Kõrgused on EH2000 süsteemis.

- Muinsuskaitse eritingimused Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüüri reg nr 8631 restaureerimisele kinnistu Tartu mnt 84c detailplaneeringu jaoks (töö nr 3-20). Muinsuskaitse eritingimused koostas Monika Eensalu-Pihel Osaühingust EENSALU & PIHEL, 2021. (Vt LISA 3)

Keskkonnamõju strateegilise hindamise koosseisus tehtud uuringud:

- Tartu mnt 84c hüdrogeoloogiline ekspertarvamus (töö nr 20011). Uuringu koostas Toomas Kupits Maves OÜ-st, 02.2020. (vt KSH LISA 4)
- Tartu mnt 84c planeeringuala dendroloogiline ja looduskaitse inventuur. Uuringu koostas Silvia Pihu, 05.2020 ja 07.2020. (vt KSH LISA 5)
- Tartu mnt 84c välisõhu kvaliteedi hinnang. Uuringu koostas Erik Teinemaa OÜ-st Eesti Keskkonnauuringute Keskus, 04.2020. (vt KSH LISA 6)
- Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu liiklusräst põhjustatud müratasemete hindamine (töö nr 144190-1). Uuringu koostasid Ingrid Leemet ja Maris Vohta Akukon OY Eesti Filiaalist (registrist kustutatud 08.03.2022), 22.12.2014. Nimetatud uuring käsitleb Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu alasid. (Vt KSH LISA 7)
- Detailplaneering Tartu mnt 84c, Tallinn. Liiklusräst hinnang (töö nr 19364-01.3). Uuringu koostas Marko Ründva Kajaja Acoustics OÜ-st, koostatud 25.11.2019, viimati täiendatud 10.10.2022. (vt KSH LISA 8)
- Tartu mnt 84c kinnistule mahasõidu liiklusohutuse eksperthinnang. Uuringu koostas Ain Kendra T-konsult OÜ-st, 28.05.2020. (vt KSH LISA 9)
- Tartu maantee 84c (Tallinna linn) aadressile kavandatava hoonestuse mõju analüüs Tartu maantee 84 (Fahle maja) eluruumide insolatsiooniolukorrale. Uuringu koostas Jaanus Hallik Building numerics OÜ-st, 04.10.2020. (vt KSH LISA 10)

2. PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED

Planeeritud maa-ala asub Kesklinna linnaosas Juhkentali asumis Tartu maantee, Peterburi maantee ja Järvevana tee vahelisel alal. Planeeritud ala suurus on 1,06 ha.

Planeeritud ala piirab põhjast Tartu maantee T13 kinnistu ja Tartu mnt 84b kinnistu, idast ja lõunast Tartu mnt 80t transpordimaa kinnistu ning läänest Tartu mnt 84 kinnistu ja Tartu mnt 84d kinnistu.

3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Tartu mnt 84c kinnistu planeerimise eesmärk on hoonestada kinnistu kuni kolme mitmeotstarbelise hoonega ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus kuni 14 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoonete ehitamiseks.

Hoonete planeerimisel on eesmärk kavandada asukohta sobivad kõrghoonete piirkonda täiendavad hooned, mis kasutavad ära asukoha eeliseid ülelinnalise liiklussõlme juures ja teenindavad piirkonda ümbritsevaid alasid.

Piirkond on oma olemuselt kesklinnalik ja tihe. Eesmärk on antud Tselluloosi kvartalit tihendada hüpermarketite asemel pigem kuni 14-korruselise büroo- ja ärihoonetega, mis looks kõrvalasuva Tartu maanteele väärika tänavaseina ning aktsenthooned.

Tartu mnt 84c kinnistu hoonete planeeritud kõrguse määramisel on lähtutud kõrvalkinnistutel asuvatest ühiskondlikest-, äri- ning eluhoonetest. Tulenevalt kinnistu asukohast lennuliikluse koridoris, on ehitistele seatud kõrguspiirangud.

Eluruumide kavandamise eesmärk on lisada piirkonnale elavust ja võimaldada kasutada kvartalit ööpäevaringselt, lisades sellega piirkonda linlikku mitmekesisust ja samas ka turvalisust.

Praegune jalakäijate ja jalgratturite liikumine Tartu maantee piirkonnas on ebamugav, kuna kergliiklustee paikneb vahetult magistraaltänavaa ääres, puuduvad puhvertsoonina toimivad haljasribad ning hajumisaladena platsid ja väljakud. Eesmärk on planeerida jalakäijatele ja jalgratturitele mugav magistraaltänavast eraldatud tänavaruum, mis on seotud kvartali kõnniteede ja jalgrattateede võrgustikuga üheks tervikuks.

Muinsuskaitsealase aspektist on eesmärk säilitada planeeritavale alale jääv mälestis ja seda väärikalt eksponeerida. Samuti on eesmärk säilitada lähialale jäävate mälestiste vaadeldavus ja dominantsus.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Tartu mnt 84c krundile on kavandatud kuni kuuest hoonest koosnev hoonerühm, mida võib püstitada etapiviisiliselt. Hooned võivad olla omavahel plokistatud.

Sellest tulenevalt on kavandatud üks tervikkinnistu (pos 1), kuhu tuleb nii hoonestus kui ka hooned ümbritsevad kergliiklusteed, haljasalad ja rekreatsiooniala.

Krunt pos 2 on kavandatud kvartalisese tänava ning Tartu maantee ristmiku maa-ala jaoks. Tulevikus on see võimalik tänava maa-alaga liita.

Tartu maantee T13 kinnistu piire ei ole ette nähtud muuta.

4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist ning naabruses paiknevate hoonete asetsemisest. Tartu maantee ja Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava nurgale on kavandatud tänavate suunda jälgiv ja ristmikku tähistav kõrgem hoone. Hoonestusala Tartu maantee poolne piir on määratud Tartu mnt 84b hoone järgi, et Tartu maanteele kujuneks selles lõigus hoonete asukoha mõttes ühtlane tänavasein. Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on Tartu mnt 84b kinnistu poolne hoonestusala piir määratud paralleelne Tartu mnt 84b hoonega. Lisaks on arvestatud vajalikke tuleohutuskujasid ja võimaliku parkimiskorraldusega. Tulenevalt kinnistu asukohast lennuliikluse koridoris, on ehitistele seatud kõrguspiirangud.

Hoonestusalade kaugus tänavast on määratud põhimõttel, et tänava äärde on võimalik kavandada kõnniteed, rattatee ning puisteed. Samuti on arvestatud juba valmisenud hoonete asukohta ning vaateid nii piirkonna olulisematele olemasolevatele (nt Fahle maja) kui ka Tartu mnt 84b varemkehtestatud detailplaneeringus kavandatud hoonele.

Hooned on kavandatud erineva kõrgusega. Nurga- ja äärealadele on kavandatud kuni 14-korruselised aktsentidena mõjuvad osad ja nende vahele omakorda kuni 5-korruselised osad. Äriruumidega korrused on võimalik lahendada nii kõrge ruumina kui kahel korrusel ruumidena (nn vahekorusega äriruumid). Esimesel juhul saab kavandada kõrghooned kuni 13 korrusega, teisel juhul kuni 14 korrusega. Tulenevalt lähedal asuva Fahle maja kõrgusest ning lennuliikluse koridorist, mis seab piirkonna ehitistele kõrguspiirangud, on hoonete kavandatud suurim absoluutkõrgus 83 m (abs). Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohaselt on maksimaalne lubatud hoonestuskõrgus alal kuni 83 m (abs).

Kuni 5-korruseliste hoonete või hooneosade katusele on lubatud rajada hooneid teenindavad puhke- ja mängualad, terrassid, haljastatud katuseaiad koos kasvumajade ja nende panipaikade, pergolate ning paviljonidega.

Hoonete kuju võib ehitusprojekti täpsustada.

Planeeritud alele on kavandatud rekreatsiooniala, mis on ühendatud naaberalade kergliiklusteede ning väljakualadega ja võimaldab seeläbi luua kergliiklejatele mugava tänavaruumi, mis asub tiheda liiklusega tänavatest eemal. Läbi selle parandatakse ka liiklusohutust.

4.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kinnistule on planeeritud kuni **14** maapealse korruse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja eluruumidega hooned. Hooned võib püstitada etapiviisiliselt. Seega on lubatud hoonete arv krundil kokku kuni 6.

Tartu mnt 84c kinnistu (**pos 1**) ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa $\geq 50\%$ ja elamumaa $\leq 50\%$
- hoonete suurim lubatud arv krundil: **kuni 6**
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku: kuni 5015 m² (maapealne) ja kuni 6000 m² (maa-alune)
 - hoonete kuni 5 korrusega osa katusele kavandatavate paviljonide ja kasvuhoonete lubatud ehitisealune pind on kokku kuni 10% 5. korruse katuse pindalast.
- hoonete suurim lubatud kõrgus: **45,0 m (abs kõrgus 83,0 m)**
 - kuni 14 korrusega hoonete kõrgus: 45,0 m (abs kõrgus 83,0 m)
 - kuni 5 korrusega hoone kõrgus: 21,8 m (abs kõrgus 59,8 m)
 - 5. korruse katusele kavandatavad paviljonid ja kasvuhooned peavad samuti jääma 59,8 m absoluutkõrguse piiridesse
- hoonete suurim lubatud korruselisus: **-2/ 14**

Äriruumid on kavandatud kaubanduse ja teenindusruumide, konverentsikeskuse ning bürooruumide tarbeks.

Kortereid on kavandatud kuni 238. Kortrite arv täpsustub ehitusprojektide koostamisel.

Korteri keskmine suletud brutopind on arvestatud 80 m².

Krundi planeeritud hoonestustihedus on 4,2, hoonestustihedus arvutatuna krundi praeguse suuruse järgi 4,16.

Krundi **pos 2** planeeritud ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%.
- hoonete arv 0.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Ala on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Murualad ja sillutatud alad on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse põhjal on planeeringualal kõrge põhjaveetase, mistõttu on sademevee immutamine pinnasesse pigem ebatõenäoline. Sademevee immutamise võimalikkust täpsustatakse projekteerimise etapis. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti.

Planeeritud maapealse hoonestusala keskmine olemasolev maapinna kõrgus on 37.92 m (abs).

4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Hoonete ümber, teedest ja platsidest vabadele aladele, on ette nähtud rajada muru ja kõrghaljastus. Ehitusprojektide koostamisel arvestada kõrghaljastuse rajamisel vajalike kasvupindade mahtudega.

Planeeringus on kavandatud puisteed nii Tartu maantee kui ka Tartu mnt 80t kinnistule ehitatud tänava äärde. Nimetatud alad on planeeritud puisteedena, kuna puudered vähendavad tänavamüra ning muudavad ala kasutamise inimsõbralikumaks. Kohtadesse, kus tehnovõrkude paiknemise tõttu ei ole võimalik rajada maapinnaga otse ühendatud kõrghaljastust, tuleb kavandada konteinerhaljastus väiksemate puude ja pöösastega.

Samuti on puid grupiti ette nähtud istutada rekreatsioonialale. Planeeringus kavandatud kompaktse haljastuse osakaal krundil on vähemalt 20% ning maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal krundil on vähemalt 30%. Kompaktne haljasala ei asu krundi ühes nurgas ja arvestab naaberaladelt kulgevate peamiste liikumisteedega. Avalike alade osakaal krundil on vähemalt 40%.

Alal puudub olemasolev haljastus, seega puudus vajadus dendroloogilise hinnangu koostamiseks ning asendusistutuse vajaduse arvutamiseks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“.

Jäätmete käitlemine lahendatakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Olmejäätmete kogumise kohad on planeeritud hoonete sissesõitude vahetusse lähedusse.

4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala paikneb kahe magistraaltänavana, Tartu maantee ja Peterburi tee, lähivööndis. Planeeringuala kõrvale on ehitatud uus kvartalisene tänav, kust on kavandatud sissesõidud ümbritsevatele kruntidele. Uusi tänavaid planeeritud ei ole. Tartu maanteelt pääsuks Tartu mnt 80t kinnistul olevale erateele on ette nähtud tee laienduse tarbeks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Ristmikule on välja ehitatud 1 + 2 sõidurada.

Paralleelselt Tartu maanteega kulgeval kergliiklusteel, mis asub Tartu maantee T13 ja Tartu mnt 84c kinnistutel, on tagatud jalakäijate liiklemine.

Tartu maantee äärne ala on kavandatud muuta jalakäijale meeldivamaks tänavaruumiks. Selleks on planeeringualale kavandatud osa kogu piirkonna vajadusi arvestavast kergliiklusteede võrgustikust. Lisaks olemasolevale Tartu maantee äärsele kergliiklusteele on kavandatud paralleelsed ning ristuvad kergliiklusteed hoonetevahelisele alale, mis vahelduvad rekreatsioonialade ning platsidega. Samuti on kavas taastada Tartu maanteed ääristavas paekivimüüris ajalooline värav, et võimaldada ligipääs Tartu maantee äärselt kergliiklusteelt planeeritud alale ning seda ümbritsevale alale.

Tallinna rattastrateegia järgi kuuluvad Tartu maantee ja Tartu mnt 80t kinnistul asuv tänav rattateede põhivõrku, mis tähendab, et jalgrattaga liiklejatele on vaja ette näha omaette liiklemisruum. Tartu mnt 80t kinnistul asuva kvartalisese tänav äärde planeeritud krundile pos 1 on ette nähtud sõiduteest eraldatud jalgrattatee. Kvartalisese tänav äärse kõnnitee ja

rattatee kogulaius on planeeritud krundil pos 1 kokku 4 m. Tartu maantee äärne kergliiklustee on 3 m laiune.

Tartu maantee äärse kõnnitee Tartu mnt 84c kinnistule jääv osa, Tartu mnt 80t kinnistule ehitatud tänava poolne planeeritud kõnnitee ja rattatee (kokku 4 m laiune koridor) ning Tartu mnt 84c kinnistule planeeritud rekreatsiooniala platsi osa äärne 2,5 m laiune koridor on avalikult kasutatavad ning nendele seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.

Planeeritud krundi pos 1 teede ja tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

4.6.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus

Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse alus on projekt „Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud“ (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 12069, 2016). Nimetatud projekt on Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava ja planeeritud krundidel pos 1 (Tartu mnt 84c) ning pos 2 sidevarustuse osas valmis ehitatud.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse alus on projekt „Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud“ (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 12069, 2016). Nimetatud projekt on Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava elektrivarustuse osas koos liitumispunktiga planeeritud krundi pos 1 (Tartu mnt 84c) piirile valmis ehitatud.

Arvutuslikud elektrikoormused määratakse järgmistes projekteerimisstaadiumites, kui on teada juba hoonete täpne suurus ja otstarve.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Hoonete liitumis- ja sisestuskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektides (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojektide koostamine (ka 10 kV jaotusalajaama ja 10/04 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Detailplaneeringu alale on kavandatud Tartu mnt 84c kinnistule koormuskeskmesse uus planeeritud alajaam, mille teenindamiseks jääb ööpäevaringne vaba juurdepääs. Kuna tegemist on maa-alusele korrusele ehitatud alajaamaga, siis on kavandatud trafo- ja jaotlaruumide uksed kavandatud avanema nii välialale kui ka parklakkorrusele. Alajaama ruumide kohale ei ole planeeritud eluruume. Elektrilevi OÜ rajatava alajaama või nende ruumide kasutamiseks määratakse vajalik tasuta isiklik kasutusõigus alajaama omaniku kasuks. Alajaama hoone ehituslikud kulud kannab Tellija. Alajaama asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustust Tartu maanteel ei ole ette nähtud muuta.

Tänavavalgustuse lahenduse alus on projekt „Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud“ (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 12069, 2016). Nimetatud projekt on Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava tänavavalgustuse osas koos liitumispunktiga planeeritud krundi pos 1 (Tartu mnt 84c) piirile valmis ehitatud.

Kinnistustisestest valgustite toited (sh rekreatsiooniala) on ette nähtud hoonete toitevõrgust ning lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites, kui on teada juba nii hoonete kui ka rajatiste täpne asukoht.

Valgustusklasside valik sõltub teede ja tänavate liigist, liikluspiirkonna iseloomust ning on määratletud fotomeetriliste nõuete kogumiga, mis arvestavad tänaval liikleja nägemisnõudeid.

Kinnistustisene välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu platside, teede ja tehnovõrkudega.

4.6.2 Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Tehnovõrkude lahenduse alus on projekt „Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud“ (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 12069, 2016). Nimetatud projekt on Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava veevarustuse, reovee- ja sademeveekanaliseerimise lahenduse osas koos liitumispunktidega planeeritud krundi pos 1 (Tartu mnt 84c) piirile valmis ehitatud.

Veevarustus

Planeeritud äri- ja eluhoonete veevarustuse (olme – 9,12 m³/d; sisetulekustutusvesi 30 l/s) tagamiseks ringistati de225 mm torustikuga Tartu maantee d200mm ja Lasnamäe tänava d200 mm ühisveetorustikud. Olemasolevast Tartu maantee tupikühisveetorustikust on tagatud 20 l/s vett.

Piirkonnas on tagatud vabasurve normaalolukorras 280 kPa.

Planeeringuala veevarustus lahendati ühisveevärgi baasil.

Planeeringuala majandus-joogivee vajaduse kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites. Liitumispunktid on näidatud tehnovõrkude plaanil.

Veereservuaaride asukoht ja suurus täpsustatakse projekteerimistöös käigus.

Reoveekanaliseerimine

Kinnistu reovee kanaliseerimisel on eelvool Tartu maantee d560 mm reovee ühiskanaliseerimistorustik.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkuvoolne.

Planeeringuala perspektiivsetele objektidele on valmis ehitatud olmereovee ühendusotsad ja liitumispunktid.

Planeeringuala kanaliseeritava reovee kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine reoveekanaliseerimise on keelatud. Sademevee ärajuhtimine lahendatakse vertikaalplaneeringuga ja sademeveetorustikuga. Hoonetes olevate parklate põrandavesi juhitakse reoveekanaliseerimise.

Kanaliseerimise liitumispunktide asukohad on näidatud tehnovõrkude plaanil.

Sademeveekanalisatsioon

Sademevesi on planeeritud suunata sademeveekanalisatsiooni ühtlustusmahutite kaudu. Ühtlustusmahutid toimivad ka veereservuaarina. Ehitusprojekti koostamiseks on määratud tingimus näha ette kavandatud rekreatsioonialale veesilm, mis toimib samuti sademevee kogumisalana. Hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse põhjal on planeeringualal kõrge põhjaveetase, mistõttu on sademevee immutamine pinnasesse pigem ebatõenäoline. Sademevee pinnasesse immutamise võimalikkust täpsustatakse projekteerimise etapis. Sademevee hulka vähendava meetmena on planeeritud hoonetele kavandatud 50% ulatuses katusehaljastus.

Planeeringuala on kanaliseeritud, sademevesi (420 l/s) juhitakse Tartu maantee d1000 mm sademevee kanalisatsiooni.

Planeeringualal moodustatavalt krundilt pos 1 ühiskanalisatsiooni juhitava sademevee pealevoolu on planeeritud reguleerida vastaval krundil ühtlustusmahutitega. Reguleerimise maht täpsustub järgmistes projekteerimisstaadiumites vooluhulkade täpsustumisel.

Planeeringuala perspektiivsetele objektidele on valmis ehitatud Tartu mnt 80t kinnistul ning planeeritud krundi pos 2 liiklus- ja transpordimaal asuvad ühendusotsad ja liitumispunktid

4.6.3 Soojusvarustus

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohasesse kaugküttepiirkonda.

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivsed hooned soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Ühendatav soojuskoormus määratakse projekteerimise käigus. Soojuskoormus täpsustatakse edaspidise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud projekti „Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud“ soojusvarustuse lahendusega (K-Projekt Aktsiaseltsi, töö nr 12069), mis on Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava osas koos liitumispunktidega planeeritud krundi pos 1 (Tartu mnt 84c) piirile valmis ehitatud.

4.6.4 Gaasivarustus

Tartu mnt 84c kinnistu gaasivarustuse planeerimisel on lähtutud „Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud“ projektiga (töö nr 12069, koostaja K-Projekt Aktsiaselts) ette nähtud B-kategooria gaasitorustiku projekteerimisest kvartalisiseste teemaade alale.

Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava gaasitarnetorustik on koos liitumispunktiga planeeritud krundi pos 1 (Tartu mnt 84 c) piirile valmis ehitatud.

4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Sissesõidud krundile on planeeritud Tartu mnt 80t kinnistul asuvalt tänavalt.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii külastajatele kui ka teeninduseks. Sissesõidud maa-alustele parkimiskorrustele on kavandatud planeeringuala lõunapoolsele äärealale. Parkimine on lahendatud hoonete maa-alustel korrustel.

Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava ja Tartu maantee äärde on planeeritud kõrghaljastatud alad – puisteed ning kergliiklusteed.

Parkimine on lahendatud oma krundil, hoonete maa-alustel parkimiskorrustel. „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ (Tallinna linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84) kohaselt kuulub Tartu mnt 84c kinnistu südalinna piirkonda ning vastavalt punktile 21.1 tuleb 100% parkimiskohtadest kavandada maa alla või hoonesse. Tartu maantee äärde on ette nähtud taksode ja busside peatumistasku. Kvartalisese tänava äärde Tartu mnt 84c kinnistule on kavandatud kolm ajutise parkimise kohta.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ kohane südalinna norm (vastavalt nimetatud otsuse nr 84 punktile 4.1.2). Hoonetesse on kavandatud kauplused, bürood, restoranid, kohvikud jms linnakeskusesse sobivad äriruumid. Samuti on hoonete kõrgematele korrustele kavandatud korterid.

Alale on väga hea juurdepääs nii kesklinnast kui ka teistest linna piirkondadest. Piirkonnas on hästi korraldatud ühissõidukite liiklus, mis tagab ka autota liiklejatele hea juurdepääsu. Lähim ühissõidukite peatus asub planeeritud alast umbes 30 m kaugusel, Tallinna Bussijaam umbes 500 m kaugusel ning Tallinna lennujaam 1,2 km kaugusel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (südalinn)

Pos nr	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ä≥50%/EK≤50%	$P = 19\,065 \cdot 1/200 + 238 \cdot 1$	333	333
Planeeritud alal kokku:			333	333

Parkimiskohtade kontrollarvutus on tehtud suurima parkimiskohtade vajadusega juhu kohta. Tabelis toodud äriruumide pind on sel juhul 50%, st suletud brutopind on 19 065 m², ja eluruumide pind on 50%, st suletud brutopind on 19 065 m². Sellele vastavalt on planeeritud korterite arv kuni 238 (korteri keskmine suletud brutopind 80 m²).

Äri- ja eluruumide suurus ja arv ning parkimiskohtade täpne arv määratakse ehitusprojektides. Projekteeritud parkimiskohtade arv peab lähtuma kehtivatest õigusaktidest. Parkimisalade projekteerimisel lähtuda EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetest.

Jalgrataste hoiukohad on planeeritud 1. korrusele hoonete mahtu jalgrattatee, kõnniteede ja rekreatsiooniala vahetusse lähedusse. Hoiukohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud „Tallinna

rattastrateegia 2018 – 2028“. Äriruumide täpsem kasutusotstarve, äri- ja eluruumide suurus, arv ning jalgrataste hoiukohtade täpne arv ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojektides.

Jalgrataste hoiukohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete hoiukohtade arvutus	Normatiivsete hoiukohtade arv kokku	Planeeringus ette nähtud hoiukohtade arv krundil
1	Ä≥50%/ EK≤50%	$P = 19\,065 \cdot 1/100 + 238 \cdot 1$	429	429
Planeeritud alal kokku:			429	429

4.8 Tuleohutuse tagamine

Projekti tuleohutuse osa koostamisel on alus Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Eesti standardid EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“, EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-8:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus“.

Planeeritud äri- ja eluhoonete hoonestusala kaugus Tartu mnt 84b ja 84d olemasolevatest ja planeeritud hoonetest ning krundi piiridest on suurem kui 8 m ning tuleohutuskujad olemasolevate ja planeeritud naaberhoonetega on täidetud. Planeeritud hooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP-1.

Täpsemad tulekaitsenõuded ja väliste tulekustutusvee hulga vajadus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Projektis tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde tegemise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu Tartu mnt 84c krundile planeeritud hoonete neljale küljele.

Lähim hüdrant nr 6694 asub Tartu maantee T13 kinnistul Tartu mnt 84a kinnistu kõrval oleva bussipeatuse juures.

4.9 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud krundile pos 1 on kavandatud avalikkusele juurdepääsetavateks aladeks rekreatsiooniala, kõnniteed ja kergliiklusteed. Planeeritud rekreatsiooniala ja kerliiklusteed on ühendatud naaberalade väljakualade ning kergliiklusteedega ja võimaldab seeläbi luua jalakäijatele, jalgratturitele ja teistele kergliiklejatele mugavad liikumisvõimalused tiheda liiklusega tänavatest eemal. Avalikkusele juurdepääsetavatele aladele on kavandatud ka kõrghaljastus. Avalikule ruumile isikupära lisav Tartu maantee äärne ehitismälestis Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüür on ette nähtud restaureerida.

Kompaktse haljastuse osakaal krundil on 20%. Kompaktne haljasala ei asu krundi ühes nurgas ja arvestab naaberaladelt kulgevate peamiste liikumisteedega. Maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal krundil on 30%. Avalike alade osakaal krundil on 40%.

4.10 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused on kantud tugiplaanile (joonis L1 kaustas 2).

Planeeritud ala jääb Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2 kinnitatud „Tallinna riskianalüüsi 2016” kohasele AKTSIASELTSi TALLINNA VESI Järvevana tee 3 kinnistul asuva veepuhastusjaama kloorilao ohualale, Tartu mnt 86 kinnistul paikneva tankla ohualale ning Tallinn-Tapa raudtee ohualale. Raudteel, millel veetakse ohtlikke veoseid, on ohuala raadius 300 m.

Tartu mnt 84c kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- kinnistul paikneb ehitismälestis reg nr 8631 Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüür ja selle kaitsevöönd;
- ehitismälestise reg nr 8629 Tselluloosi- ja paberivabriku tselluloositsehh, 1926, 1930 kaitsevöönd;
- kinnistule ulatub riigikaitselise ehitise, Juhkentali linnaku, piiranguvöönd 300 m linnaku piirist;
- olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd laiusaga 1 m sidekanalisatsiooni teljest mõlemale poole ja isiklik kasutusõigus Telia Eesti ASi (võrguvaldaja) kasuks;
- olemasoleva vabavoolse reoveekanalisatsiooni (250 mm ja suurema siseläbimõõduga ja sügavamale kui 2 m paigaldatud torustiku) kaitsevöönd laiusaga 3 m torustiku teljest mõlemale poole ja isiklik kasutusõigus AKTSIASELTSi TALLINNA VESI (võrguvaldaja) kasuks;
- olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd laiusaga 1 m kaabelliini teljest mõlemale poole;
- olemasoleva vabavoolse sademeveekanalisatsiooni (alla 250 mm siseläbimõõduga ja kuni 2 m sügavusele paigaldatud torustiku) kaitsevöönd laiusaga 2 m torustiku teljest mõlemale poole;
- olemasoleva vabavoolse reoveekanalisatsiooni (250 mm ja suurema siseläbimõõduga ja sügavamale kui 2 m paigaldatud torustiku) kaitsevöönd laiusaga 3 m torustiku teljest mõlemale poole;
- olemasoleva veekanalisatsiooni (alla 250 mm siseläbimõõduga torustiku) kaitsevöönd laiusaga 2 m torustiku teljest mõlemale poole;
- olemasoleva kaugkütte soojatorustiku (alla 200 mm läbimõõduga torustiku) kaitsevöönd laiusaga 2 m torustiku teljest mõlemale poole;
- olemasoleva B-kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd laiusaga 1 m torustiku teljest mõlemale poole.

Tartu maantee T13 kinnistu planeeringualasse jäävas osas kehtivad järgmised kitsendused:

- olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd laiusaga 1 m sidekanalisatsiooni teljest mõlemale poole;
- olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd laiusaga 1 m kaabelliini teljest mõlemale poole;

- olemasoleva vabavoolse sademevee kanalisatsiooni (1000 mm ja suurema siseläbimõõduga ja sügavamale kui 2 m paigaldatud torustiku) kaitsevöönd laiussega 5 m torustiku teljest mõlemale poole;
- olemasoleva veekanalisatsiooni (alla 250 mm siseläbimõõduga torustiku) kaitsevöönd laiussega 2 m torustiku teljest mõlemale poole.
- Planeeritud alale jääva Tartu maantee T13 kinnistu osale ulatub Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus” kohane Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituv vaatekoridor, Tartu maantee siht raudteeviaduktist lõikumiseni C. R. Jakobsoni tänavaga kavandatud ehitusjoonte vahemikus ja selle koridori pikendus vanalinnani, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

Planeeritud kitsendused

Planeeritud kitsendused on kantud põhijoonisel (joonis 2 kaustas 1) oleva ehitusõiguse tabelisse koos kehtivate kitsendustega, mis säilivad ka planeeritud lahenduses.

Planeeritud kitsendused Tartu mnt 84c krundil (pos 1):

- Tartu mnt 84c krundile jääva Tartu maantee äärse olemasoleva kõnnitee osa kuulub avalikku kasutusse. Krundil oleva kõnnitee ala suurus on ca 58 m². Avalikult kasutatava Tartu mnt 84c krundile jääva kõnnitee osas seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Avalikult kasutatava kõnnitee hooldus- ja remondikohustus jääb Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile. Vastav kitsendus kantakse kinnistusraamatusse.
- Tartu mnt 84c krundi Tartu mnt 80t kinnistule ehitatud tänava äärde on planeeritud avalikult kasutatav kõnnitee ja rattatee. Krundil oleva kõnnitee ja rattatee suurus on ca 503 m² ja avalikult kasutatava ala laius on 4 m planeeritud hoonestusala piirist. Ala suurused täpsustatakse ehitusprojektis. Avalikult kasutatava Tartu mnt 84c krundile jääva kõnnitee ja rattatee osas seatakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Vastav kitsendus kantakse kinnistusraamatusse. Ülejäänud krundile kavandatud kõnniteede, kergliiklusteede ja rekreatsiooniala avaliku kasutusega alad täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel.
- Kvartalisisene tänav Tartu mnt 80t kinnistul on kasutatav kõigile antud kvartali ehitiste omanikele, sõlmitud on vastavad servituudilepingud. Parklad on kavandatud planeeritud hoonete kasutajatele ja teenindajatele. Täpne kasutuskord määratakse eraldi lepingutega.
- Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks olemasoleva tänavavalgustuse kaabelliini hooldamiseks, koridor laiussega 1 m kaabelliini telgjoonest mõlemale poole;
- Parklakkorrusele planeeritud alajaama ja selle ruumide kasutamiseks on vaja seada tasuta isiklik kasutusõigus alajaama omaniku kasuks, alajaama ala 3,5 x 6,5 m.
- Planeeritud krundisisese keskpinge kaabli kaitsevöönd, koridori laiussega 1 m kaabelliini teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.
- Planeeritud krundisisese sademeveemahuti De1320 kaitsevöönd, koridori laiussega 5 m mahuti teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.
- Planeeritud krundisisese sademeveemahuti De878 kaitsevöönd, koridori laiussega 3 m mahuti teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.
- Planeeritud krundisisese sademevee kanalisatsiooni De400 kaitsevöönd, koridori laiussega 2,5 m torustiku teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.
- Planeeritud krundisisese sademevee kanalisatsiooni De160 kaitsevöönd, koridori laiussega 2 m torustiku teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.

- Planeeritud krundisises reoveekanaliseerimise De250 kaitsevöönd, koridori laiusega 2,5 m torustiku teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.
- Planeeritud krundisises veetorusiku DN 100 kaitsevöönd, koridori laiusega 2 m torustiku teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.
- Planeeritud krundisises sidekanaliseerimise kaitsevöönd, koridori laiusega 1 m sidekanaliseerimise teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.
- Planeeritud krundisises b-kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd, koridori laiusega 1 m torustiku teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.
- Planeeritud krundisises soojatorustiku kaitsevöönd, koridori laiusega 2 m torustiku teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.

Planeeritud kitsendused krundil pos 2.

Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks:

- Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundil (pos 2) asub Tartu mnt 80t kinnistul paikneva valmis ehitatud avaliku tänava osa. Tartu mnt 84c kinnistust moodustata krunt (pos 2) antakse avalikku kasutusse vastavalt detailplaneeringu huvitatud isiku ja Tallinna linna vahel sõlmitavas TT- halduslepingus sätestatud tingimustel ja tähtajal.
- olemasoleva tänavavalgustuse kaabelliini hooldamiseks, koridor laiusega 1 m kaabelliini teljest mõlemale poole;
- planeeritud sademevee kanalisatsiooni De160 rajamiseks ja hooldamiseks, koridor laiusega 2 m torustiku teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik;
- planeeritud reovee kanalisatsiooni De250 rajamiseks ja hooldamiseks, koridor laiusega 2,5 m torustiku teljest mõlemale poole. Võrguvaldaja on Tartu mnt 84c kinnistu omanik.

4.11 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringus kavandatu korrastab Tartu maantee Peterburi tee poolse ala linnaruumi, luues ühtse ja toimiva äri- ja teeninduskvartali, mis teenindab lähialade piirkondi. Piirkonna linlikkuse ja elavuse ning turvalisuse suurendamiseks on hoonetesse ette nähtud eluruumid, et ala oleks ööpäevaringses kasutuses. Selleks on planeeritud Tartu mnt 84c krundi sihtotstarbeks määratud vähemalt 50% ärimaa ja kuni 50% elamumaa.

Hoonestusala järgib Tartu maantee poolses osas olemasolevat ehitusjoont.

Jalakäijatele on planeeritud mugav kõrghaljastusega ääristatud tänavaruum nii planeeritud hoonete Tartu maantee äärse poolsele küljele kui ka Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava äärde. Lisaks on krundile ette nähtud rekreatsiooniala. Kergliiklusteede ja rekreatsiooniala kavandamisel on arvestatud naaberkinnistustele kavandatud teede lahendust, et tekiks ühtne terviklik jalakäijate ja teiste kergliiklejate liikumisalade võrgustik kogu Tselluloosi kvartalis.

Lähialale jäävate mälestiste vaadeldavuse tagamiseks ja dominantsuse säilitamiseks on Tartu mnt 84c krundi hoonestusala kavandamisel arvestatud Fahle maja vaatekoridori. Planeeritud krundil asuva ehitismälestise nr 8631 Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüüri suhtes on hoonestusala kavandatud tagasiastega. Nimetatud paekivimüür restaureeritakse ja taastatakse selles olnud väravakoht.

4.12 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele

Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega – jäätmaana seisnud ala võetakse linnaruumi osana aktiivsesse kasutusse.

- Hoonetesse on planeeritud nii äri- kui eluruumid, mis tagavad selle, et piirkond on ööpäevaringselt inimeste kasutuses ja seeläbi ka turvalisem.
- Äriruumid on kavandatud kaubanduse ja teenindusruumide ning büroorumide tarbeks, teenindades sel viisil kvartali töötajaid ja elanikke ning olles samal ajal ka tömbekeskuseks laiemale linna piirkonnale.
- Planeeritud rekreatsiooniala ja hoonete ümber kavandatud jalakäijate alad seovad kogu kvartali tänava- ja kergliiklusteede võrgustiku tervikuks.
- Rekreatsiooniala on soovitatav lahendada koha ajalugu välja toova temaatikaga, mis rõhutaks koha identiteeti. Kvaliteetse maastikuarhitektuurse lahendusega on rekreatsiooniala meeldiv koht, kus inimesed saavad puhata, aega veeta, kohtuda teiste inimestega.
- Tartu maantee äärne muinsuskaitsealune paekivimüür on ette nähtud restaureerida ning taastada selle ajaloolised väravad.
- Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse Tartu maantee sihilisse vaatekoridori ei ole hoonete osi kavandatud. Vaatekoridoris säilib vaade Tallinna vanalinnale.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

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.

5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete kuju

- Hoonete kavandamisel lahendada 1. korrus maa-alusesse parklasse sissesõitude vahel tagasiastega ülemistest korrustest (ülemised korrused moodustavad konsooli), et tagada vajalik nähtavus. Vt põhijoonist Kaust 1 joonis 2.
- Tartu maantee poolne hoonete osa lahendada 1. korruse ulatuses tagasiastega (ülemised korrused moodustavad konsooli). Vt põhijoonist Kaust 1 joonis 2.
- Hooned on lubatud lahendada kaarjate servadega, et vähendada tuulekoridori teket Tartu mnt 84c ja 84d kavandatavate hoonete vahel.
- Lamekatus 0° – 10°.

Hoonete ruumid

- Hoonete 1. kuni 3. korrusele tuleb kavandada ainult äriruumid. Alates 4. korrusest võib kavandada lisaks äriruumidele ka eluruume tingimusel, et eluruume ei planeerita hooneosadesse, kus eluruumidele kohaldatavad välisõhus leviva müra normtasemed on ületatud. Tartu maantee ja Tartu mnt 80t kinnistul oleva tänava ristmiku äärde tohib kavandada ennekõike äriruume. Samas võib antud osas kavandada eluruume tingimusel, et eluruumide asukohta valikul hoones on tagatud kehtivatest müranormidest kinnipidamine. Eluruumide kavandamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 sätestatud III kategooria – keskuse maa-alad – normväärtustest.
- Eluruumide täpne asukoht hoonetes ja korterite planeering lahendatakse ehitusprojekti staadiumis nii, et eluruumides arvestatakse Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Vajadusel koostatakse ehitusprojekti staadiumis täiendavad mürataseme kontrollmõõdistused. Eluruumide kavandamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 sätestatud III kategooria – keskuse maa-alad – normväärtustest.
- Eluruumid tuleb kavandada hoonetes asukohta, kus on insolatsiooni kestuse nõuded täidetud. Vt ka peatükis 5.4 esitatud nõudeid.
- Kavandada 1. korruse perimeetris tänavale ja rekreatsioonialadele avanevaid toitlustuse, kaubanduse ja teeninduse ruume. Tuleb vältida ümbritsevale avalikule linnaruumile suletud fassaade. Lubatud on ainult hoonete teenindamiseks vajalikud nn suletud fassaadi osad (hoonete teenindus, evakuaatsioonitrepikodade tsoon, parkla sissesõidud jms hoonete ohutuks toimimiseks vajalikud ja ehitusstandardites nõutud funktsioonid).
- Hoonete kavandamisel lahendada kõik planeeritud hooneküljed peafassaadidena.

- Jalgrataste hoiukohad tuleb kavandada hoonete 1. korrusele hoonete mahtu võimalikult otse juurdepääsuga väliruumist.
- Hoonete olmejäätmete kogumise kohad lahendada hoonete maa-aluse parkla sissesõitude vahetus läheduses. Täpsed asukohad määratakse ehitusprojektides.

Katusehaljastus, rekreatsioonialad

- Hoonete kuni 5-korruseliste osade katustele kavandada katuseterrassid ja katuseaiad, kuhu on kavandatud haljastus, puhke- ja rekreatsioonialad. Võimalik on kavandada ka kasvumajad ning pergolad, mille kõrgus maapinnast on kuni 21,9 m ja absoluutkõrgus on 59,8 m. Kasvumajade ja pergolate ehitisealune pind on kokku kuni 10% hoonete 5-korruselise osa katusepindalast.
- Katusehaljastuse osakaal peab olema vähemalt 50%.

Viimistlusmaterjalid

- Ühetooniline katusekattematerjal osas, kus katusehaljastust ei ole võimalik rajada.
- Fassaadikattematerjalid: betoon, kivi, metall, klaas, puit jms kvaliteetsed materjalid, mis moodustaksid olemasolevate hoonetega tervikliku ja vaheldusrikka koosluse. Välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale ja plastikut.
- Vältida soojust salvestavaid materjale ja tumedaid toone, mis soodustavad fassaadi kuumenemist.
- Klaaspindade puhul rakendada linnusõbralikke lahendusi. Hoonete fassaadidel vältida lausklaasimist suure peegeldusteguri või väga läbipaistva klaasiga, mis põhjustab lindudele kokkupõrkeohtu maja seintega. Klaasfassaadidel kasutada nt kleebitavaid lahendusi või eelistada struktuurseid klaaspindu vältimaks lindude kokkupõrkeid. Võimalik on kasutada ka inimsilmale nähtamatuid UV-värvi mustreid nagu näiteks linnusõbraliku akna- ja fassaadiklaasi Ornilux puhul.

Muud nõuded

- Näha ette passiivsed lahendused hoonete jahutamiseks ja ülekuumenemise vältimiseks.
- Hoonete valgustamisel tuleb vältida ülessuunatavaid valguslahendusi (soovitavalt suunata valgus kindlatele objektidele ja ülevalt alla), mis põhjustavad valgusreostust ja on ohuks lindudele.
- Piirdeaedu ei ole ette nähtud.

Vt lisaks peatükkides 5.8.1, 5.8.2, 5.8.3, 5.8.5 ja 5.8.6 esitatud nõudeid ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.

5.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Rekreatsiooniala koos platsi osaga

- Rekreatsioonialade lahendamiseks koostada eraldi maastikuarhitektuuri ehitusprojekt.
- Rekreatsioonialadel soovitatavalt kajastada piirkonna ajalugu – Härjapea jõe ja Tallinna veevarustuse kanalid, lüüsid – erinevat loovate võtetega: näiteks kanalite ja lüüside skemaatiline väljajoonistumine sillutises, tänavamööbli paigutuses, veesilmade-basseinide ja haljastuse paigutuses. Välistatud ei ole ajaloolise info edasiandmine tekstina infotahvil.

- Rekreatsioonialale soovitavalt kavandada veesilm, mis toimiks sademevee kogumisalana. Võib kavandada ka täiendavaid sademevee kogumise reservuaare.
- Rekreatsioonialade lahendamisel pöörata tähelepanu madal- ja kõrghaljastuse loomisele ning kasutada vett läbilaskvaid katendeid, et vältida nn „kuumasaare“ teket.
- Lisaks näha ette platsi Tartu mnt 84c ja 84d vahelisele sissepääsualale tuult varjestav haljastus.
- Avalike alade valgustamisel vältida valgusreostust.
- Istumiskohad ja muud väljakuelemendid ning ettevõtlustegevus (nagu välikohvikud vmt), millega kaasneb inimeste pikemaajaline viibimine alal, kavandada alale, kus on müratase madalam.
- Rekreatsioonialade katendid kavandada vett läbilaskvad.

Haljastus

- Krundil pos 1 tagada kompaktse haljastuse osakaal krundil 20%. Kompaktne haljasala ei asu krundi ühes nurgas ja arvestab naaberaladelt kulgevate peamiste liikumisteedega. Maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal krundil on 30% ning avalike alade osakaal krundil on 40%.
- Tartu maantee ja Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava äärde kavandatud puisteede lahendamiseks koostada eraldi haljastusprojekt või lahendada puisteed rekreatsiooniala maastikuarhitektuuri ehitusprojekti osas.
- Tartu maantee ja Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava äärde kavandatud puude alleed tuleb ehitusprojektides kavandada ühe tänavalõigu osas ühest liigist puudega ning arvestada vajaliku kasvupinna mahtudega. Puud istutatakse ühtlaste vahedega.
- Alleealjastuse kasvualad kavandada vähemalt 4 meetri laiused.
- Tänaväärsetes kohtades, kus pole võimalik tagada 4 m laiust kasvuala tulenevalt olemasoleva Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava kujust või olemasolevad säilivad tehnovõrgud ei võimalda puude istutamist, tuleb kavandada konteinerhaljastus väiksemate puude ja põõsastega.
- Hilisemate torustike paigaldamisel tuleb tagada rajatava allee ühtlane väljanägemine.
- Tänavahaljastuseks kavandada suurekasvulised tänavapuud, arvestada tänavapuudele vajaliku kasvuruumiga ja tagada kasvupinnase maht vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Hoonete maa-aluse parkla sissesõitude juures olevad põõsad ja muu madalhaljastus ei tohi olla kõrgem kui 40 cm ja puude puhul eemaldatakse oksad kõrgusvahemikus 0,4 kuni 2,4 m.
- Kõrghaljastusena näha ette mõned suurema- ja väiksemakasvulised puud. Lisaks lehtpuudele võiks istutada ka dekoratiivseid okaspuid ja istutada ka põõsaid, näiteks põõsakujulisi okaspuid ja õitsvaid põõsaid.
- Elurikkuse soodustamiseks tuleb haljastuse kavandamisel arvestada liigilise mitmekesisusega ja eelistada kodumaiste liikide kasutamist.
- Puude istikute, istutus- ja hooldustöödel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Muruala kavandamisel tuleb tagada selle mõistlik hooldus ning vältida antud murualade tallamist.

Muud rajatised

- Teedeehituslike rajatiste lahendamiseks koostada eraldi ehitusprojekt.
- Kõik teedeehituslikud rajatised peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Parkimisalade (maa-aluse parkimishoone) projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

- Parkimise korraldamisel näha ette elektrisõidukite laadimiseks vajalik taristu ja vastavate parkimiskohtade arv. Esitada energiatarve.
- Parklate kavandamisel vältida kuumasaarte teket ja kasutada vett läbilaskvaid katteid.
- Lahendada jalgrataste parkimine vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Tartu maantee äärde planeeritud busside ja taksode peatumistasku tuleb ohutuse tagamiseks eraldada sõidurajast piirdega.
- Sissesõidud krundile ja Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava äärsed peatumistaskud on tuleb katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega.

Vt lisaks peatükkides 5.3, 5.4, 5.6, 5.7, 5.8.2 ja 5.8.6 esitatud nõudeid ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.

5.3 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Tartu mnt 84c kinnistul ei asu olemasolevaid hooneid. Kinnistul paiknevad teisaldatavad metallkonteinerid, mis on ette nähtud likvideerida.
- Tartu mnt 84c kinnistu Tartu maantee poolisel piiril asuv muinsuskaitsealune Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüür (mälestise reg nr 8631) tuleb restaureerida ning taastada ajaloolised väravad. Projekteerimise aluseks koostada muinsuskaitse eritingimused, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga.
 - Müüri võib sisuliselt konserveerida, kuid tsementplommide eemaldamine ja täitmine sobivas suuruses paekivi või ca 5% tsemendisaldusega lubimördiga on vajalik. Müüri pealse mördikihi parandamine ja uuendamine ning lagunenu vuukide täitmine on samuti vajalik müüri edasise säilimise huvides. Müüri ei tohi katta üleni krohviga ega muude materjalidega. Erandina võib panna müürile läbipaistvale alusele infot piirkonna ajaloo kohta.
 - Algselt oli müüri (vabriku territooriumilt väljapoolse) fassaadi kivide vahed vormistatud küllaltki reljeefsete dekoratiivvuukidega. Vuugid olid kandilise kujuga, keskele krohvi sisse tõmmatud kitsas joon. Vuukide taastamine algsel kujul on soovituslik.
 - Müüri võib valgustada maapinda süvistatavate valgustitega. Valgusteid või laternaid müüri peale ei tohiks asetada.
 - Metallist detailid (talaotsad, konksud, lapid) müüri küljes võib säilitada.
- Lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Vt lisaks peatükis 5.8.6 esitatud nõudeid ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.

5.4 Täiendavate uuringute vajadus

- Kuna planeeritud lahendus eeldab maa-aluste parkimiskorruste rajamiseks ulatuslikke kaevetöid, siis teha põhjalikud keskkonnaseisundi uuringud ehitusprojektide koostamise staadiumis. Uuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Teha vajalikud ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud ehitusprojektide koostamise alguses.

- Võimaliku reostusohu vältimiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel teha planeeringualal reostusuuring. Uuringute tulemused tuleb esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.
- Ka hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit. Juhul, kui tekib kahtlus pinnasereostuse esinemise osas, tuleb teostada täiendav reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Uuringute tulemused tuleb esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.
- Hoonete ehitusprojekti koostamisel on soovituslik teha pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et selgitada välja radoonitõrjemeetmete rakendamise vajadus ja sobivad meetmed, või radoonitaseme mõõtmise asemel rakendada hoonete projekteerimisel ennetavalt piisava varuga radoonikaitsemeetmed. Tuleb tagada hoonete hilisema kasutuse käigus siseõhu radoonisisalduse vastavus kehtestatud nõuetele.
- Hoonete ehitusprojekti koostamisel on soovitatav hinnata tuulekoridoride teket.
- Kui kavandatakse eluruumi, siis tuleb koostada insolatsioonianalüüs projekteeritavate hoonete eluruumides insolatsioonikestuse määramiseks.

Vt lisaks peatükis 5.8.6 esitatud nõudeid ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.

5.5 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas vt peatükke 5.4 ja 5.7, milles on loetletud täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus ehitusprojektide etapis.

- Muinsuskaitse eritingimuste esitatud üldnõuete kohaselt tuleb kaitsevööndis olevale Tartu mnt 84c kinnistu pinnasetöödele tagada arheoloogiline järelevalve ning mälestiste ehitustöödele tuleb tagada muinsuskaitse järelevalve.
- Ehitustöid võib alustada ehitismälestisel kooskõlastatud projektdokumentatsiooni alusel siis, kui Muinsuskaitse Ametile on esitatud vastav ehitustööde alustamise loa taotlus. Loa saamise korral tohib alustada ehitustöid.
- Kui ehitustegevuseks alandatakse põhjaveetaset vee välja pumpamise abil, tuleb selles taotleda Keskkonnaametilt veeluba.

5.6 Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele. Jääkreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnase asendamist viimase reostumise vältimiseks pumbata kaevisest ka reostunud põhja(pinnase)vesi.
- Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Üle jääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Keskkonna Linnaosavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Arvestada Tallinna strateegilisel mürakaardil toodud piirkonna müratasemetega ja esitada sellest lähtuvalt müra leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile

EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

- Planeeritud äri- ning eluhoonete kavandamisel tuleb arvestada suure liiklusega tänavate lähedust ning kavandada müra leevendusmeetmed.
- Alale ei ole kavandatud keskkonnalubade taotlemist eeldavat tootmist.

Vt lisaks peatükkides 5.1, 5.2, 5.4, 5.7, 5.8.1 ja 5.8.6 esitatud nõudeid ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.

5.7 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Võrgud rajada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt. Tehnovõrke ei tohi kavandada istutatavate puude kasvupinnasesse. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.
- Ehitusprojektide koostamiseks taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele on vajalikud võrguvaldajate arvamused.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema valmis ehitatud detailplaneeringus kavandatud teed ja tehnovõrgud.
- Esitada planeeringuala ehitusõiguse rakendamiseks vajalike, väljapoole planeeringuala jäävate tehnorajatiste väljaehitamise või rekonstrueerimise mahud ja lahendus.

Vt lisaks peatükis 5.8.6 esitatud nõudeid ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.

Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate VK-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Heitvete koosseis peab vastama Tallinna kanalisatsioonisüsteemi juhitud heitvete proovide võtmise, saasteastme ja hinnalisandite määramise juhendile.
- Maa-aluses parklas formeeruv vesi juhtida reoveekanalisatsiooni läbi liiva- ja mudapüüduuri ning läbi möödavooluga õlipüüduuri.
- Sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada kinnistu piires. Drenaaživee ja sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud. Sademevee ärajuhtimine lahendada vertikaalplaneeringuga, veereservuaaridega ja sademevee torustikuga. Nii vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus kui ka veereservuaaride asukoht ja suurus tuleb täpsustada ehitusprojektis. Sademeveesüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada AKTSIASELTSI TALLINNA VESI esitatud tingimustega.
- Kuna lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemiga piirkonnas peavad sademevee-kanalisatsiooni juhitava sademevee reostusnäitajate väärtused vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“, siis tuleb projekteerimistingimuste taotlemisel sademevee juhtimiseks sademevee-kanalisatsiooni pöörata AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tähelepanu võimalikule jääkreostuse mõjule Tartu mnt 84c kinnistul. AKTSIASELTS TALLINNA VESI saab vajadusel määrata tingimused sademeveekanalisatsiooni juhitava põhjavee kvaliteedi seireks. Vajadusel tuleb sademeveett õlipüüduuri abil puhastada.

- Koostada planeeringuala kavandatavate kinnistute kaupa sademevee, drenaaživee ja muu pinnase- ja pinnavee (edaspidi sademevesi) tekkimise, käitlemise ja ärajuhtimise bilanss katteerimite kaupa.
- Hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse põhjal on planeeringualal kõrge põhjaveetase, mistõttu on sademevee immutamine pinnasesse pigem ebatõenäoline. Sademevee pinnasesse immutamise võimalikkust täpsustada projekteerimise etapis.
- Võimalusel käidelda sademevesi kinnistutel, nähes selleks ette vajalikud alad ja rajatised. Sademevee ärajuhtimisel lähtuda AS Infragate Eesti tööst nr KA-109, 21.08.2009 „Ülemiste ülevoolukollektori kontrollarvutuste koostamine ning Katusepapi piirkonna kanalisatsiooni lahkvooleks muutmise uurimistöo-skeem“. Arvutused teha lähtudes Eesti standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“ arvutusallikatest.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsioonihenduste asukohti võib ehitusprojekti täpsustada. Ühendustorustikud koos liitumispunktidega peavad paiknema transpordimaal.
- Planeeritud torustiku rajamiseks võõrale kinnistule ja hooldamiseks seada notariaalne servituut. Järgmistes projekteerimisstaadiumites ärajuhitava kanalisatsioonikoguse täpsustamisel kontrollida Tartu maantee kanalisatsioonitoru läbimõõdu sobivust, vajadusel asendada kanalisatsioonitoru suurema läbimõõduga toruga.

Elektrivarustus

- Tööprojektide koostamiseks tuleb taotleda Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Alajaamadel peavad olema eraldi trafodele ja jaotla(te) ruumid. Arvestada tuleb hoonesisese alajaama ruumide ja sissepääsude vajadustega (ööpäevaringne vaba juurdepääs nende teenindamiseks). Hoonesisese alajaamaruumi projekteerimisel rangelt järgida tuleohutust, kaarleeklühise rõhu mõju ja magnetvälja piiramist käsitlevaid normdokumente ja juhendeid.
- Sõiduteede all kasutatakse A-klassi kaablikaitsetorusid. Paigaldussügavus maapinnast on üldjuhul 0,7 m, sõiduteede all 1 m. Kaevandis peab olema plasttoru all ja peal 100 mm paksune liiva- või täitepinnase kiht, mis ei sisalda kive ega ehitusprahti. Kaablitest ja plasttorudest 0,3 m kõrgusele nähakse ette trassi hoiatuslint.
- Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude tööprojekti, mis piirnevad Elering AS liinirajatiste kaitsevöönditega.
- Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Ehitusseadustiku § 70-st (Ehitise kaitsevöönd), § 77 (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".
- Enne ehitustööde algust vormistada kõrgepingeliinide kaitsevööndis töötamise luba tel 715 1310 või vho.kooskolastused@elering.ee.
- Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
- Töökohal peab olema Elering AS-i kooskõlastatud projekt.

Tänavavalgustus

- Tänavavalgustus ja krundisisene välisvalgustuse osa tuleb lahendada lähtudes Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest.
- Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada võrguvaldajaga.
- Sõiduteede all kasutada A-klassi kaablikaitsetorusid. Paigaldussügavus maapinnast on üldjuhul 0,7 m, sõiduteede all 1 m. Kaevandis peab olema plasttoru all ja peal 100 mm paksune liiva- või täitepinnase kiht, mis ei sisalda kive ega ehitusprahti. Kaablitest ja plasttorudest 0,3 m kõrgusele näha ette trassi hoiatuslint.

- Valgustusnõuded ja -soovitused peavad vastama iga arvestatava piirkonna eripärasustele ega tohi erineda naaberpiirkondade võrreldavatest valgustusklassidest enam kui kahe astme võrra. Arvestuslikuks piirkonnaks võetakse ala, mille valgustusnõuded on kõrgeimad.
- Avalike alade valgustamisel vältida valgusreostust ja näha ette energia säästulahendused. Valgustusrajatiste sidumisel linna valgustusvõrguga teostada valgustusvõrgu hooldaja tehniliste tingimuste kohaselt. Esitada vajalik energiatarve.
- Üldjuhul kasutada tänavavalgustuseks LED valgusteid ja toiteliine maakaablitega (kaitsetorus). Võimaluse korral paigaldada liikluskorraldusvahendid valgustusega samale postile.
- Postide asukoha valikul arvestada teede mehhaniseeritud koristuse vajadusega. Masti kõrguse valikul lähtuda sobivusest konkreetsesse keskkonda, olemasolevast ja perspektiivsest teevalgustusest.
- Planeeritud kruntide sisene välisvalgustuse toide projekteerida maakaabliga kaitsetorus alates planeeritud hoonete elektrikilbist.
- Projekteeritav tänavavalgustus peab vastama tehnilisele aruandele CEN/TR 13201-1:2014 „Teevalgustus. Osa 1: Valgustusklasside valiku juhised“, Eesti standardile EVS-EN 13201-2:2015 „Teevalgustus. Osa 2: Teostusnõuded“, Eesti standardile EVS-EN 13201-3:2015 „Teevalgustus. Osa 3: Valgussuuruste arvutamine“ ning Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008 määrusele nr 62 „Jalakäijate ülekäiguradade valgustuse tüüplahendused“.

Sidevarustus

- Tööprojektide koostamiseks tuleb taotleda Telia Eesti AS-i tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Telia Eesti AS-ile kuuluv liinirajatis – Kaablikanaliseerimine. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS-i üldkasutatava sidevõrguga.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt koostada tööjoonised ning koostöölastada need Telia Eesti AS-iga.
- Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ühendus Telia Eesti AS-i sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.
- Projekteeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale, vajadusel tuleb näha ette ka olemasolevate kaevude ümbertõstmine.
- Sõiduteede all kasutada A-klassi Opto kaablikaitsetorusid. Paigaldussügavus maapinnast on üldjuhul 0,7 m, sõiduteede all 1 m. Kaevendis peab olema plasttoru all ja peal 150 mm paksune liiva- või täitepinnase kiht, mis ei sisalda kive ega ehitusprahhi. Kaablitest ja plasttorudest 0,3 m kõrgusele paigaldada trassi hoiatuslint. Sidekanaliseerimine projekteerida koos KKS-tüüpi raudbetoonist sidekaevudega.
- Projekteeritav välisvõrkude sidelahendus peab vastama Telia Eesti AS-i nõuetele: „Tüüpsituatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid liinirajatisete säilitamiseks“ (kehtiv alates 01.05.2013); „Nõuded Telia Eesti AS-i liinirajatisete säilitamiseks ja ümberpaigutamiseks riigimaanteede projekteerimisel“; „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja koostöölastamiseks ning ehitamiseks liinirajatisete kaitsevööndis“.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatisete kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Uute hoonete projekteerimisel näha ette asukohad liinirajatisetele. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Olemasolev sidekanaliseerimine kinnistul ei tohi jääda planeeritud hoonete alla. Olemasolevad ja planeeritud sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alla. Seetõttu lahendada projektis vajadusel siderajatisete ümberpaigaldamine samas mahus olemasolevaga ning näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia Eesti AS-i liinirajatisete kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Soojusvarustus

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS-ilt Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.
- Torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat.
- Soojustorustik ehitada eelisolatsiooniga, häiretraatidega torudest. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama Eesti Standardi EVS-EN ISO 5817:2014 „Keevitus. Teras, nikli, titaani ja nende sulamite sulakeevitusliited (välja arvatud kiirguskeevituse meetodid). Kvaliteeditasemed keevitusdefektide järgi“ klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT kontroll teostada vastavalt Eesti Standardi EVS-EN 13941:2009+A1:2010 „Eelisolatsiooniga torudest kaugküttesüsteemide projekteerimine ja paigaldamine“ määrangutele.
- Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisolatsiooniga torumaterjalist (Eesti Standardid EVS-EN 253:2009+A2:2015, EVS-EN 448:2015 ja EVS-EN 489:2009). Projekteerimis- ja paigaldustöö teha vastavalt Eesti Standardile EVS-EN 13941:2009+A1:2010 „Eelisolatsiooniga torudest kaugküttesüsteemide projekteerimine ja paigaldamine“. Torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235, vastavalt Eesti standarditele EVS-EN 10216-2:2013, EVS-EN 10217-2:2002 ja EVS-EN 10217-5:2002 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem Eesti standardiga EVS-EN 253:2009+A2:2015 määratust.
- Hoonete soojusenergia allikaks kavandada kaugküte, jahutus kaugjahutuse baasil. Kasutada ära hoonete heitsoojus.

5.8 Teisi nõudeid ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

5.8.1 Liikluse müra hinnangutest tulenevad nõuded

Liikluse müra põhjustatud müratasemete hindamine Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringule viidi läbi detsembris 2014. Uuringu koostasid Ingrid Leemet ja Maris Vohta Akukon OY Eesti Filiaalist (äriregistrist kustutatud 08.03.2022). Nimetud uuring käsitleb Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu alasid (vt LISA 2-7). Täpsustatud Tartu mnt 84c liikluse müra hinnang on koostatud novembris 2019 ja täiendatud oktoobris 2022. Uuringu koostas Marko Ründva Kajaja Acoustics OÜ-st. (vt KSH LISA 2-8).

Kajaja Acoustics OÜ koostatud uuringu alusel tuleb vastavalt Eesti standardis EVS 842:2003 "Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad helisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule rakendada projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele lähtudes järgmistest nõuetest:

- bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide korral välispiirde ühisisolatsioon Tartu maantee ja Peterburi tee poolsetel fassaadidel $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 30$ dB.
- eluruumide korral välispiirde ühisisolatsioon Tartu maantee ja Peterburi tee poolsetel fassaadidel $R'_{tr,s,w} = 45$ dB, mujal $R'_{tr,s,w} = 40$ dB.

Täpsed nõuded olenevad välismüra taseme suurusest, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4 „Parandustegurid indeksile $R'_{tr,s,w}$ sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest s/s_0 “.

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on vajalik rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.

Hoonete madalamatele korrustele on kavandatud äriruumid ja kõrgematele korrustele eluruumid. Mürahinnangute kohaselt on ehituslike lahendustega võimalik tagada vastavus eluruumide nõuetele, kuid ettevaatusprintsibiist lähtudes tuleks kõrgema müratasemega hooneosades eelkõige Tartu maantee ja Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava ristmiku ääres eelistada äriruume.

Mürauuringud koos mürakaartidega on lisatud detailplaneeringule (LISA 2-7 ja LISA 2-8).

5.8.2 Projekteerimisel rakendatavad kuritegevuse riske vähendavad meetodid

Projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- atraktiivne arhitektuur ja maastikuarhitektuur;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik (sõidutee, jalgtee, plats);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud plats, hoonete sisehoov) ja jälgitavus (uksehoidja, majahoidja, videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumade kasutamine.

5.8.3 Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

- Hooned krundil projekteerida TP1 tulepüsivusastmega.
- Juurdepääsutee laius minimaalselt 3,5 m.
- Hoonete vaheline kaugus minimaalselt 8 m.
- Projekti tuleohutuse osa koostamisel on alus Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Eesti standardid EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“, EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-8:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus“.
- Täpsemad tulekaitsenõuded ja väliste tulekustutusvee hulga vajadus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.
- Projektis tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde tegemise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädavaljapääsude juurde).

5.8.4 Elurikkuse vähendamise kompenseerimise meetmed

Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes (Kobras OÜ töö nr 2019-042) leiti, et planeeringus kavandatud lahenduse elluviimisega ei mõjutata kaitsealuseid loodusobjekte ja ei kaasne väärtusliku taimesliku või elukohatüübi

hävimist, millest tuleneks vajadus elustiku asendus-, leevendus-, säilitamis- ja rikastusmeetmete kavandamiseks. KSH aruandes toodi ka välja, et varasemate andmete põhjal ei ole alal teada kaitsealuste loodusobjektide esinemist ning planeeringuala dendroloogilise ja looduskaitse inventuuri (KSH lisa 5) käigus ei tuvastatud kaitsealuste taimeliikide ega loomaliikide esinemist.

Elurikkuse soodustamiseks tuleb haljastuse kavandamisel arvestada liigilise mitmekesisusega ja eelistada kodumaiste liikide kasutamist.

5.8.5 Transpordiameti nõuded

- Hoonete katuse nurkadesse tuleb paigaldada lennuohutustuled, mille parameetrid vastavad Rahvusvahelise Tsiviillennunduse Konventsiooni lisa 14 (ICAO Annex 14) tabelis 6-1 kirjeldatud madalintensiivsusega tüüp B tulede nõuetele (low-intensity type B).
- Arvestada, et teemaplaneeringus määratud kõrguspiirang (83 meetrit merepinnast) kohaldub ka ehitustehnikale (kraanad) jms. Piirangukõrgust ületava kraana püstitamist tuleb Transpordiametiga eelnevalt kooskõlastada.
- Transpordiametil on õigus teha talle heakskiitmiseks esitatud ehitusprojektile aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse kohta ekspertiisi.

5.8.6 Keskkonna strateegilise hindamise aruandest tulenevad nõuded

Ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel kaasneva negatiivse mõju leevendamiseks tuleb rakendada järgnevalt esitatud meetmed negatiivse mõju vältimiseks ja leevendamiseks.

Pinnas, põhjavesi ja pinnavesi

- Võimalusel kasutada väljakaevatavat pinnast teistel ehitusobjektidel täitepinnasena.
- Võimaliku reostusohu vältimiseks tuleb ehitusprojekti koostamisel teha planeeringualal reostusuuring ning kavandada vajadusel meetmed reostunud pinnase likvideerimiseks. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükki 5.4.)
- Ehitustöödel tuleb reostusohu minimeerimiseks kemikaalide ladustamisel ja kasutamisel järgida seadusandlusest tulenevaid nõudeid ja tavapäraseid ohutusnõudeid.
- Juhul kui maa-aluste korruste ehitamise kaevisega avatakse mõni veerikas lubjakivi lõhe, tuleb see väljapumbatava vee koguse vähendamiseks sulgeda.
- Kui ehitustegevuseks alandatakse põhjaveetaset vee välja pumpamise abil, tuleb selles taotleda Keskkonnametist veeluba.
- Maa-aluste korruste ehitamisel süvendisse kogunev vesi tuleb välja pumbata ja juhtida sademevee kanalisatsiooni. Väljapumbatava vee ärajuhtimiseks tuleb täpsem lahendus välja töötada ehitusprojekti ja see AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI kooskõlastada. Vee juhtimisel sademevee kanalisatsiooni tuleb järgida AKTSIASELTS TALLINNA VESI esitatavaid tingimusi. Ettevõtte saab määrata tingimused sademevee kanalisatsiooni juhitava põhjavee kvaliteedi seireks. Vajadusel tuleb vett õlipüüduuri abil puhastada.
- Sademevee kanalisatsiooni ülekoormuse vältimiseks tuleb kavandada sademevee kogumise reservuaare, milles kogutavat vett saaks kasutada ka haljastuse kastmiseks. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükke 4.6.2, 5.1, 5.2 ja 5.7.)
- Nii vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise lahendus kui ka veereservuaaride asukoht ja suurus tuleb täpsustada ehitusprojekti. Sademeveesüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada AKTSIASELTSI TALLINNA VESI esitatud tingimustega. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükke 4.6.2, 5.2 ja 5.7.)

Elustik ja bioloogiline mitmekesisus

- Planeeringualal tuleb hoonetest vabaks jäävale alale istutada mõned suurema- ja väiksemakasvulised puud. Lisaks lehtpuudele võiks istutada ka dekoratiivseid okaspuid ning istutada ka pöösaid, näiteks pöösakujulisi okaspuid ja õitsvaid pöösaid. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükki 5.2.)
- Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada liigilise mitmekesisusega ja eelistada kodumaiste liikide kasutamist. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükki 5.2.)
- Hoonete arhitektuurses lahenduses tuleb kasutada linnusöbralikke lahendusi. Tuleb vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu, mis võivad põhjustada lindude hukkumist, ning kavandada meetmeid klaaspindade lindudele nähtavaks ja ohutuks muutmiseks. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükki 5.1 ja 5.8.2.)
- Täpse valgustuslahenduse väljatöötamisel peab arvestama sellega, et tuleb vältida valgusreostuse teket. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükke 5.1 ja 5.2.)

Inimese heaolu ja tervis

- Ehitustöödega seotud transpordi võimaldamiseks ja tavalikkuse häirimise vähendamiseks tuleb ehitustööde tegemiseks välja töötada läbimõeldud liiklusskeem ja tuleb vältida ehitustehnika liikumist tipptundidel.
- Ehituslike lahendustega tuleb tagada eluruumide nõuetekohased tingimused. Hoonete madalamatele korrustele tuleb kavandada äriruumid ja kõrgematele korrustele võib kavandada eluruumid. Kõrgema müratasemega hooneosades tohib kavandada ainult äriruume. Vältida müratundlike ruumide (näiteks magamistubade) paigutamist tänavapoolsele küljele ning soovituslik on mitte kavandada hoonete tänavapoolsetele külgedele avatavaid aknaid. Kui see ei ole võimalik, siis alternatiivselt on võimalik ehitise kavandamisel rakendada Tartu mnt ja Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava poolsete fassaadide puhul kõrgendatud heliisolatsiooni meetmeid müratundlike ruumide osas (näiteks kavandada akende ette heliisoleeriv topelfassaad või klaasitud rõdud). (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükke 5.1 ja 5.8.1.)
- Hoonete projekteerimisel tuleb eluruumid ette näha asukohta, kus insolatsiooni kestuse nõuded on täidetud. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükki 5.1.)
- Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb tagada, et hoonete hilisema kasutuse käigus vastab hoonete siseõhu radoonisisaldus kehtestatud nõuetele. Selleks on soovituslik teha radoonitaseme mõõtmised, et selgitada välja radoonitõrjemeetmete rakendamise vajadus ja sobivad meetmed, või projekteerida ennetavalt piisava varuga radoonikaitsemeetmeid ilma pinnaseõhu radoonitaset mõõtmata. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükki 5.4.)
- Hoonetes elavate, seal töötavate ja teenuseid kasutavate inimeste tervise ja heaolu seisukohalt kavandada hoonetele hea sisekliima tagamiseks hea soojusisolatsioon ja jahutussüsteem, kasutada ka passiivseid jahutusmeetmeid. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükki 5.1.)
- Tartu mnt 84c ja 84b vahelisel platsi juurdepääsul kavandada tuult vähendav haljastus. Hoonete projekteerimisel on soovituslik hinnata tuulekoridoride teket, et hinnata leevendavate meetmete vajadust ja sobivad meetmed valida. (Vt ka käesoleva detailplaneeringu seletuskirja peatükke 5.1, 5.2 ja 5.4.)
- Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüüri (reg nr 8631) väärtus tuleb säilitada. Selleks restaureerida paekivimüür ja taastada ajalooline väravakoht Tartu maanteelt jalakäijate

juurdepääsuks Tartu mnt 84c krundile vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna koostöölstatud muinsuskaitse eritingimustele. (Vt peatükk 5.3.)

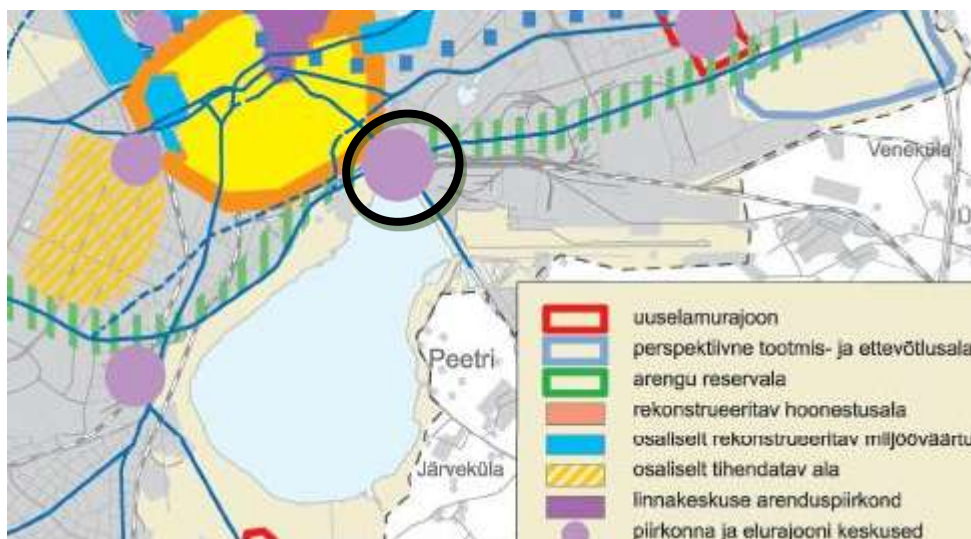
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

6.1 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on ettevõtluse segahoonestusala. Alal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Lisaks on Tartu maantee äärne ala määratud magistraaltänavate ärivööndiks, kuhu võib rajada põhiliselt kaubandus-teenindus ettevõtteid.

- Detailplaneeringus on alale kavandatud ärimaa $\geq 50\%$ ja elamumaa $\leq 50\%$ sihtotstarbega krunt. Äriruumid on kavandatud kaubanduse ja teenindusruumide, konverentsikeskuse ning bürooruumide tarbeks. Kavandatu on üldplaneeringu kohase juhtotstarbega kooskõlas.

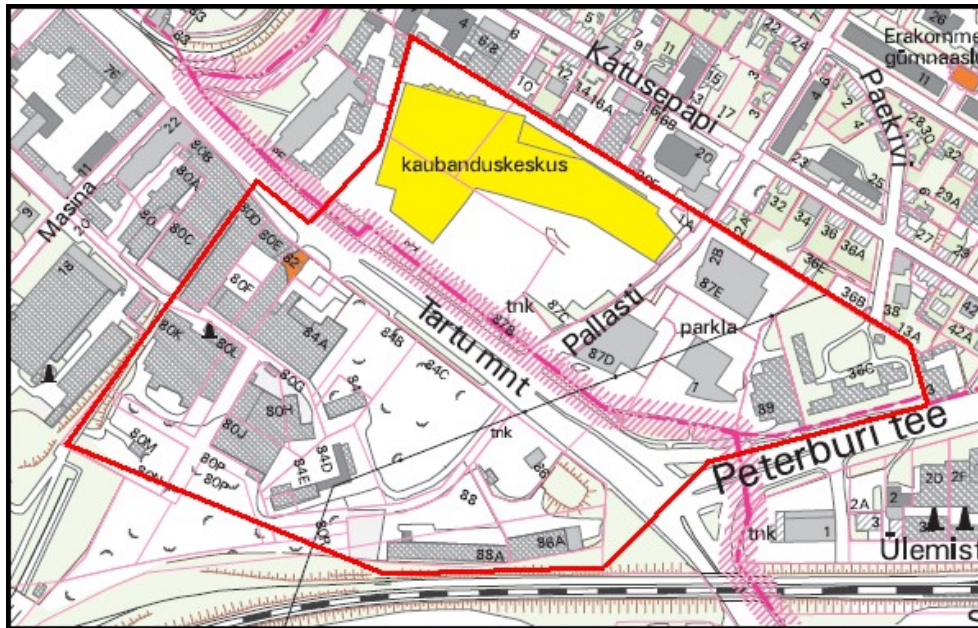
Tallinna üldplaneeringu keskuste võrgu arenguskeemil on Tartu maantee, Peterburi maantee ning Järvevana tee ristmike ümbruse ala kavandatud kui piirkonna ja elurajooni keskus.



- Detailplaneeringus on alale kavandatud mitmeotstarbelised hooned, millesse planeeritud ärid teenindavad nii lähialasid kui toimib iseseisva keskusena. Kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

6.2 Vastavus teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Planeeritud ala asub Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kohases Sossi kõrghoonete piirkonna 1. kvartalis, s.o Tartu mnt 80d, Tartu mnt 80k, Tartu mnt 80m kinnistu ja Tartu maantee ning Tallinna-Tapa raudtee vahelisel alal.



Piirkonna suurim lubatud hoonestustihedus on 4,2

Hoonete suurim lubatud kõrgus on 83 m merepinnast.

Haljastuse ja avaliku väliruumi osakaal piirkonnas peab olema kokku vähemalt 10%.

Tartu maantee äärde tuleb ette näha tänavahaljastuse rajamise s.o vähemalt ühe rea puude istutamise võimalus ja tänavahaljastuse rajamise võimalus teiste ala läbivate tänavate äärde.

Piirkonda on soovitatav rajada multifunktsionaalsed hooned, mille kõrgematel korrustel paiknevad eluruumid ja madalamatel korrustel mitteeluruumid.

- Tartu mnt 84c kinnistu kavandatud hoonestustihedus kinnistu praeguse suuruse järgi arvatult on 4,16.
- Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 83 m.
- Tartu mnt 84c kinnistule planeeritud kompaktse haljastuse osakaal krundil on 20%. Kompaktne haljasala ei asu krundi ühes nurgas ja arvestab naaberaladelt kulgevate peamiste liikumisteedega. Maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal krundil on 30% ja avalike alade osakaal krundil 40%.
- Tartu maantee äärde on ette nähtud tänavahaljastus ja üks rida puid. Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänava äärde on ette nähtud tänavahaljastus ja üks rida puid.
- Kavandatud on äri- ja eluruumidega hooned, mille madalamad korrused on ette nähtud äiruumidele ja kõrgemad eluruumidele.

Kavandatu on teemaplaneeringuga kooskõlas.

6.3 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise korraldusele

Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 01. aprilli 2015 korraldusega nr 493-k.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 01. aprilli 2015 korraldusele nr 493-k tuli detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisanõudeid:

1. Eluruumide kavandamisel näha ette maapinnale rajatud haljastatud rekreatsiooniala elanikele ning määrata nõuded ehitusprojekti koostamiseks, millega tagatakse, et müra ei ületa normtaseme eluruumides;

Planeeringus on ette nähtud rekreatsiooniala rajamine. Eluruumide kavandamise kohta käivad müra tõkestamise nõuded on kajastatud punktis 5.8.1.

2. Hoonete suurima lubatud kõrguse määramisel lähtuda eesmärgist säilitada Fahle maja kõrguslik dominantsus;

Fahle maja on 14-korruseline hoone, mille absoluutkõrgus on 87,2 m BK77 kõrgussüsteemis ja teisendatuna EH2000 süsteemi on kõrgus 87,43 m. Tartu mnt 84c kinnistu planeeringus on nähtud ette kolm kõrgemat hoonet, millest kaks 14-korruselist (absoluutkõrgusega 83 m) asuvad kinnistu Tartu maantee poolses servas. Kolmas, 12-korruseline (absoluutkõrgusega 78 m) hoone asub kinnistu lõunaservas. Kõrgemate hoonete vahele jäävad 5-korruselised hooneosad, mis tagavad eriilmelised vaated Fahle majale, säilitades hoone kõrgusliku dominantsuse. Hoonestusalade määramisel on arvestatud Fahle maja vaatekoridoridega.

3. Määrata hoonestusala Tartu mnt 84b kinnistu piirist vähemalt 5 meetri kaugusele;

Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu hoonestusala on Tartu mnt 84b kinnistu piirist 5 meetri kaugusel.

4. Planeerida tänavahaljastus tänavate äärde, mitte kavandada hoone konsooli puuderea kohale;

Tänavahaljastus on kavandatud Tartu maantee ning kvartalisese tänavaga äärde. Puude kohale ei ole konsooli kavandatud.

5. Mitte kavandada parkimiskohti Tartu maantee äärde;

Tartu maantee äärde on kavandatud busside peatumisala. Hooneid teenindavad parkimiskohad on ette nähtud hoonete maa-alustele korrustele. Kolm lühiajalise parkimise kohta on planeeritud Tartu mnt 80t kinnistul asuva tänavaga äärde Tartu mnt 84c krundile.

6. Määrata hoonete projekteerimiseks nõue rakendada suuremate klaaspindade kavandamisel meetmeid, et vältida lindude kokkupõrkeid hoonetega;

Planeeringu seletuskirja peatükki 5.1 on lisatud vastavad hoonete arhitektuurinõuded linnusõbralike lahenduste kasutamiseks. Lisaks sellele on esitatud nõue, et vältida tuleb ülessuunatavaid valguslahendusi, mis põhjustavad valgusreostust. Valgusreostuse punkt on oluline seetõttu, et linnud võivad sattuda pimedal ajal valesti valgustusest põhjustatud valgussõõri, millest nad ei oska enam välja lennata ning võivad seetõttu kokku põrgata hoonega.

7. Arvestada planeeringu koostamisel K-Projekt Aktsiaseltsi koostatud Zelluloosi kvartali teede ja tehnovõrkude lahendust;

Nimetatud tööd on planeeringu koostamisel arvestatud. Tee ja tehnovõrgud on vastavalt projektile ka valmis ehitatud.

8. Esitada kahe või enama maa-aluse korruse kavandamisel hüdroteoloogiline eksperthinnang. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ja meetmeid hoonete püsivuse tagamiseks;

Tartu mnt 84c hüdroteoloogiline ekspertarvamuse koostas 2020. aastal Toomas Kupits Maves OÜ-st (vt LISA 2-4). Eksperthinnangus on käsitletud vundamendikaevistest väljapumbatava vee kogust ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavust ja ulatust, samuti kaevistest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimalusi ning põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele.

Eksperthinnangust selgus, et põhjavee taseme alanemine ei mõjuta ümbruskonna hoonete püsivust, kuna nende vundamendid toetuvad kaljupinnasele (lubjakivile).

9. Koostada territooriumi keskkonnaseisundi hinnang. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeritud alal varem toimunud tegevusi. Teha reostusuuringud. Uuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga heakorra ja jäätmehoolduse osakonnaga;

Planeeringuala keskkonnaseisundi hinnang on kirjeldatud „Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes“ (Kobras OÜ, töö nr 2019-042). 2020. aastal Maves OÜ koostatud Tartu mnt 84c hüdroteoloogilise ekspertarvamuse (KSH LISA 4) koostamiseks toimunud välitööde raames tuvastati planeeringualast läänes vähene pinnasereostus. Kuna planeeritud lahendus eeldab maa-aluste parkimiskorruste rajamiseks ulatuslikke kaevetöid, siis tehakse ehitusprojektide koostamise staadiumis planeeringualal pinnasereostuse uuring. Uuringute lähteülesanne kooskõlastatakse Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Vt detailplaneeringu seletuskirja ptk 5.4.

10. Käidelda sademeveett kinnistul, et vähendada koormust ühistorustikele;

Vastavalt hüdroteoloogilise ekspertarvamuse järeldustele on pinnas halbade filtratsiooniomadustega ja põhjaveetase on sademevee immutamiseks liiga kõrge. Seega on vee peamiseks ärajuhtimisvõimaluseks sademevee kanalisatsioon. Ühiskanalisatsiooni torustike ülekoormuse vältimiseks on kavandatud rajada veereservuaarid (ühtlustusmahutid). Ehitusprojekti koostamiseks on määratud soovituslik tingimus näha ette rekretsioonialale veesilm). Veereservuaaride asukoht ja suurus täpsustatakse projekteerimistööde käigus.

11. Esitada lennu-, rongi- ja autoliiklusest tuleneva müra mudel päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ja müra tasemetega hoone fassaadidel. Uuringust peavad selguma konkreetsetel tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed. Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeritud ala kõrge müratasemega piirkonda;

Liiklusrumast põhjustatud müratasemete hindamine Tartu mnt 84c kinnistul viidi läbi detsembris 2014. Uuringu koostasid Ingrid Leemet ja Maris Vohta Akukon OY Eesti Filiaal (registrist kustutatud 08.03.2022). (vt LISA 2-7). Täpsustatud liiklusrumade hinnang on koostatud novembris 2019 ja täiendatud oktoobris 2022. Uuringu koostas Marko Ründva Kajaja Acoustics OÜ-st. (vt LISA 2-8).

Mürauuringud koos mürakaartidega on lisatud detailplaneeringule (LISA 2-7 ja LISA 2-8). Müraleevendusmeetmed on määratud peatükis 5.8.1.

6.4 Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele

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

Osale planeeritud alast, Tartu maantee T13 kinnistu osale, ulatub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituv vaatekoridor, Tartu maantee siht raudteeviaduktist lõikumiseni C. R. Jakobsoni tänavaga kavandatud ehitusjoonte vahemikus ja selle koridori pikendus vanalinnani, mille hoonestamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus. Tallinna vanalinna silueti vaadeldavus säilib, kuna Tartu maantee sihilisse vaatekoridori vanalinnale ei ole hoonete osi planeeritud.

Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud standardis soovitatud kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Tagatud on ala elav kasutus, kavandatud mitmetarbelised hooned. Parkimiskohad on ette nähtud hoonetesse.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 5.8.2.

Vastavus Siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti standardile EVS 812 6:2012 ja EVS 812-2:2014.

Planeeringulahendus võimaldab juurdepääse hoonete kõikidele külgedele. Hoonete omavaheline kaugus on üle 8 m ning kujud on täidetud.

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”

Planeeritud ala jääb määruse mõistes südalinna. Südalinnas on norm suurim lubatud parkimiskohtade arv. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud normide alusel (vt seletuskirja ptk 4.7). Parkimiskohtade kontrollarvutus on tehtud suurima parkimiskohtade vajadusega juhu kohta: äriruumide pind on sel juhul 50% ja eluruumide pind on 50%. Projekteeritud parkimiskohtade arv peab lähtuma kehtivatest õigusaktidest. Normide kohaselt võib kavandatud suuruse ja otstarbega hoonete krundil olla kuni 333 parkimiskohta. Kavandatud on 333 parkimiskohta.

Detailplaneering on normidega kooskõlas.

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 hoonete kütteks on ette nähtud kasutada kaugkütet. Planeeritud lahendus vastab Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9.

Vastavus Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrusega nr 3 kinnitatud „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale”

Olmejäätmete kogumise kohad on ette nähtud hoonetesse, sissesõitude vahetusse lähedusse. Konteinerid on ette nähtud prügi sorteeritult kogumiseks. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava ettevõttega leping.

Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Tehnovõrkude paigaldamisel on arvestatud olemasolevate ja planeeritud puude paiknemisega, kuid täpne haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojektidega, arvestades juurestiku kaitseala ja võra ulatust. Maa-aluste tehnovõrkude paigutamisel juurestiku kaitsealale tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid või paigaldada tehnovõrgud ühisesse kinnisesse kanalis, mille hooldamiseks pole juurestiku kaitsealal vaja teha kaevetöid.

Tehnovõrkude kaugus hoonetest on planeeritud vastavalt tabelile 10.2

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028

Tallinna rattastrateegia kohaselt kuuluvad Tartu maantee ja Tartu mnt 80t kinnistule ehitatud tänavad rattateede põhivõrku. Sellest lähtuvalt on Tartu mnt 84c krundile Tartu mnt 80t kinnistul oleva tänavaga paralleelselt planeeritud eraldi jalgrattatee kõnnitee kõrvale. Rattatee on eraldatud sõiduteest haljasribaga. Rattatee lahendust tuleb täpsustada ehitusprojektis, vastav nõue on lisatud peatükki 5.2.

Jalgrataste hoiukohad on ette nähtud planeeritud hoonete 1. korrusele ning vastav hoiukohtade arvutus on esitatud peatükis 4.7. Lahendust täpsustatakse hoonete ehitusprojektides, vastav nõue on lisatud peatükki 5.1.

Vastavus varemkoostatud projektidele

Joonistele kantud järgmistest projektidest tulenevad põhilahendused:

- Zelluloosi kvartali teed ja tehnovõrgud (K-Projekt Aktsiaselts töö nr 12069, 2016).

Nimetatud projekt on ka tehnovõrkude osas ellu viidud.

6.5 Vastavus KSHs ja sellele lisatud uuringutes toodud nõuetele ja soovitudele

Keskkonna strateegilise hindamise aruandes ja sellele lisatud uuringutes detailplaneeringu kohta esitatud nõuete ning soovitustega on arvestatud järgmiselt:

- sademevee kanalisatsiooni koormuse vähendamiseks on planeeritud lisaks maapinnaga ühendatud haljasaladele (osakaal 30% krundi pindalast) sademevee ühtlustusmahutid, ehitusprojekti koostamiseks on määratud tingimus näha ette veesilm platsile ning ette nähtud hoonete katusele vähemalt 50% ulatuses katusehaljastust.
- Tartu maantee ja Tartu mnt 80t kinnistul oleva tänavaaärde on kavandatud puude alleed. Tartu mnt 84b kinnistu poolsesse serva on planeeritud samuti puude rida. Lisaks on ette nähtud rekreatsiooniala rajamine.
- Lindudele ohutuma linnaruumi loomiseks on esitatud nõuded hoonete arhitektuuris linnusõbralike lahenduste kasutamiseks ja valgustuslahenduses valgusreostuse vältimiseks.
- Liikluslahenduses on kavandatud maa-aluse parkla sissesõidud Tartu maantee ristmikust sobilikule kaugusele Tartu mnt 80t kinnistu tänavaaärde. Sissesõitude vahelisele alale on hoonetele planeeritud konsool, et oleks tagatud nähtavus nii

kergliiklejate kui sõiduteel olevate liiklejate suhtes. Tänaväärse haljastuse osas on esitatud täpsemad haljastuse kõrgust piiravad nõuded samuti nähtavuse tagamiseks.

- Liiklusemüra uuringust tulenevalt on planeeritud hoonete 1. – 3. korrustele ainult äriruumid ja alates 4. korrusest on lubatud projekteerida ka eluruume. Tartu mnt 80t ja Tartu maantee ristmiku äärde ei ole lubatud eluruume kavandada.
- Soojussaarte tekke vältimiseks on hoonete arhitektuuri osas esitatud nõue soojust salvestavate viimistlusmaterjalide ja värvitoonide vältimiseks. Katustele on planeeritud 50% ulatuses katusehaljastust, tänavate äärde on planeeritud nii madal- kui kõrghaljastus ja rekreatsioonialale on soovitatud kavandada nähtud veesilm.
- Tuulekoridori tekke ennetamiseks on hoonestusala kavandatud Tartu mnt 84d kinnistu piirist 12,5 m ja Tartu mnt 84b kinnistu piirist 10 m kaugusele. Lisatud on nõue platsil haljastusega tuult vähendada ning soovitus kasutada hoonete arhitektuuris kaarjaid servi. Samuti on planeeringus esitatud soovitus ehitusprojektide koostamisel täiendavaks tuulekoridoride analüüsimiseks, kuna on oht nende tekkeks.
- Ehitusprojektide koostamisel on esitatud nõuded täiendava reostusuuringu tegemiseks, hüdroteoloogilise ja ehitusgeoloogilise uuringu tegemiseks.
- Ehitusprojektide koostamisel on jäetud võimalus hoonete projekteerijal otsustada, mil viisil ta tagab, et projekti kohaselt ehitatud hoonete hilisema kasutuse käigus vastab siseõhu radoonisisalduse tase kehtestatud normidele. Selleks on soovitatav kas lasta projekteerimisel teha pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmised ja sellele vastavalt valida radoonikaitsemeetmed või rakendada ennetavalt piisava varuga radoonikaitsemeetmeid ilma pinnaseõhu radoonisisaldust mõõtmata.
- Ehitismälestis Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüür (reg nr 8631) säilitatakse ja restaureeritakse, ette on nähtud avada ajalooline väravakoht jalakäijate juurdepääsuks Tartu maanteelt. Mälestisele ei ole vahetult juurde ega peale planeeritud hoonestusala (kaugus mälestisest hoonestusalani on ca 9,5 m).

Tartu mnt 84c hüdroteoloogilisest ekspertarvamusest (koostaja Maves OÜ, töö nr 20011) tulenevad nõuded ehitusprojektidele on esitatud peatükis 5.8.6.

Tartu mnt 84c planeeringuala dendroloogiilise ja looduskaitse inventuuri aruandest (koostaja Silvia Pihu, 2020) tulenevad nõuded ehitusprojektidele on esitatud peatükis 5.2.

Liiklusemüra hinnangust (koostaja Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 19364-01.2) tulenevad nõuded ehitusprojektidele on esitatud peatükkides 5.1 ja 5.8.1.

Liiklusuuringust (koostaja T-Konsult OÜ, 2020) tulenevad nõuded ehitusprojektile on esitatud peatükkides 5.1 ja 5.2.

Muinsuskaitse eritingimustest (koostaja Osaühing EENSALU & PIHEL, töö nr 3-20) tulenevad nõuded ehitusprojektile on esitatud peatükkides 5.3 ja 5.5.

6.6 Muudatused võrreldes algatatud detailplaneeringu lahendusettepanekuga

Planeeringulahendust on võrreldes eskiislahendusega muudetud järgnevalt:

- planeeritud on kaks krunti – Tartu mnt 84c äri- ja elumumaa krunt ning eraldi transpordimaa krunt pos 2, mille saab liita Tartu mnt 80t transpordimaa krundiga;
- määrati maa sihtstarvete osakaal ($\bar{A} \geq 50\%$ / $EK \leq 50\%$);
- täpsustati, et püstitada võib kuni 6 hoonet (, mis ei välista ka ainult 1 või 2 hoone püstitamist) ning hooned võib püstitada etapiviisiliselt;

- täpsustatud on hoonete erineva kõrgusega osade hoonestusalasid;
- kolme kuni 14-korruselise hoone hoonestusala kuju on muudetud vastavalt Fahle maja vaatekorile;
- täpsustati avalikkusele juurdepääsetavate ning avaliku kasutusega kergliiklusteede ja rekreatsiooniala põhimõtteid;
- lisandusid maa-alusesse parklasse sissesõidud Tartu mnt 80t kinnistul asuvalt tänavalt;
- täpsustati haljastuse lahendust tänavate ääres;
- Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüüri (reg nr 8631) nähti ette ajaloolise värava avamine jalakäijate juurdepääsu loomiseks ning müüri restaureerimine.

6.7 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Tallinna Kesklinna Valitsuses 03. juunil 2015 toimunud detailplaneeringu eskiislahendust tutvustavast avalikust arutelust võtsid osa planeeringu koostaja, Tartu mnt 84d kinnistu omaniku esindaja, Statoil Fuel & Retail AS esindaja, Juhkentali Seltsi esindaja ja linnaosa esindajad. Tartu mnt 84d kinnistu omaniku esindaja pr Ilona Garder ei nõustunud planeeritud hoone paiknemisega kinnistul, mürauringu tulemustega ning platsi lahendusega. Teistel osalejatel ettepanekuid ei olnud.

2025. aastal ei ole Tartu mnt 84d kinnistu detailplaneeringut esitatud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile menetlemiseks, seega puudub info, milline on antud kinnistu lõplik planeeringulahendus. Tartu mnt 84d kinnistu omaniku esindaja on käesoleva planeeringu koostamise käigus edastanud mitmeid erinevaid planeeringulahendusi ning väljendanud ka soovi koostada uus täiendav planeeringuline ideelahendus.

Seega on Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu koostamisel lähtutud põhimõttest, et kinnistule püstitatakse teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kohase kõrguse ning tihedusega hoonestus.

Kuna Tartu mnt 84c kinnistu asub Tartu mnt 84d kinnistust idas, siis on Tartu mnt 84d kinnistul võimalik tagada ka normikohane insolatsioon, kuna Tartu mnt 84d on lõunasuunalisele päikesele avatud.

Plats on kavandatud Tartu mnt 84c kinnistule. Samuti on pääsud platsile kavandatud samuti Tartu mnt 84c kinnistule. Tartu mnt 84b kinnistust on hoonestusala kavandatud 5 m kaugusele ning Tartu mnt 84d kinnistust 4 m kaugusele, mis võimaldab hoonetevahelisele alale rajada kergliiklustee. Rekreatsiooniala lahendatakse maastikuarhitektuuri projektiga.

Keskkonnamõjude strateegilise hindamise käigus on koostatud ka uus täpsustatud Tartu mnt 84c liiklusrumade hinnang. Uuringu koostas Marko Ründva Kajaja Acoustics OÜ-st, 11.2019 ja 01.2020. (vt LISA 2-8)

7. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Tallinna üldplaneeringut, mille maakasutusplaani kohaselt asub planeeritud krunt ettevõtluse segahoonestusalal, kus võib muuhulgas paikneda üksikuid elamuid. Tallinna üldplaneeringu põhikontseptsioon näeb ette olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamist ja tühjade või puudulikult välja ehitatud alade kasutusse võtmist, mistõttu on kavas endiste tööstusalade ärimaana kasutamine. Üldplaneering märgib Tartu-, Peterburi maantee ning Järvevana tee ümbruse ala piirkonna ja elurajooni keskuseks.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Selle alusel on kavandatud hoonestada olemasolevas tehasepärandiga piirkonnas paiknev jäätmaana seisev krunt piirkonda sobivate mitmeotstarbeliste hoonetega.

Planeeritud kõrgemad hooned haakuvad kaasaegsete piirkonda ehitatud ja kavandatud kõrgemate hoonetega. Kõrguse määramisel, tulenevalt kinnistu asukohast lennuliikluse koridoris, on ehitistele seatud kõrguspiirangud.

Madalamatele korrustele on ette nähtud mitteiluruumid (büroo-, teenindus- ja kaubandusruumid) ning kõrgematele korrustele on võimalik rajada eluruumid, bürooruumid jms. Vältitud on monofunktsionaalse ala loomist. Kirjeldatud lahendus vastab ka teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ põhimõtetele.

Detailplaneeringu positiivsed mõjud:

- olemasolev jäätmaana seisev kinnistu Tartu mnt ääres ülelinnalise liiklussõlme juures võetakse kasutusele kesklinnaliku alana, mis on eluruumide rajamise korral ööpäevaringses kasutuses ning lisab piirkonda linlikkust ja turvalisust. Kesklinna funktsionaalne tihendamine vähendab ka pendelrännet.
- Luuakse kasutajasõbralik linnaruum, kus krundile on kavandatud rekreatsiooniala ning kõnniteed ja teistele kergliiklejatele avatud teed. Hoonete esimesele korrusele on võimalik kavandada rekreatsioonialale ja tänavatele avanevaid kohvikuid, restorane ja tänavalt sissepääsuga kaubandus- ja teenindusruume. Detailplaneeringus on nähtud ette puiesteed Tartu maantee ning kvartalisese tänava äärde. Kompaktse haljastuse osakaal krundil on 20%, maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal krundil on 30% ja avalike alade osakaal krundil on 40%.
- Väärtustatakse ja tuuakse esile koha ajaloolist pärandit. Planeeringualasse jääv paekivimüür on kavandatud restaureerida ja taastada selle ajaloolised väravad. Platside ja väljakute kujundamisel on soovitatav arvestada koha ajalooga ning kavandada temaatiline plats, mis vihjab koha pärandile. Täpsemad juhised selleks annavad muinsuskaitse eritingimused (vt detailplaneeringu LISA 3). Planeeritud hooned ei varja vanalinna vaatekoridori ning samuti on arvestatud Sossi mäe piirkonna struktuurplaanis välja toodud vaatekoridoridega Fahle majale.

Kirjeldatud põhimõtted on ka osa jätkusuutlikust linnaplaneerimisest.

Planeeritud maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 28. juuni 1995 otsusega nr 95 kehtestatud Masina tänava, Tartu maantee ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering. Kehtivas detailplaneeringus olid Tartu mnt 84, 84a, 84b, 84c, 84d ja 84e planeeritud ühe krundina, mille suurus oli kokku 2,29 ha. Ehitusõigus on määratud kokku 11 200 m² hoonete aluse pinnaga hoonete püstitamiseks.

Tartu mnt 84c kinnistu osas kehtib ehitusõigus kolme omavahel plokistatud hoone püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks: detailplaneeringu kehtestamise ajal olemas olnud hoone 4-korruseliseks hulgilaoks rekonstrueerimiseks, selle kõrvale 3-korruselise kaubamaja ja 2- kuni 3-korruselise kaubandusgalerii püstitamiseks. Kavandatud hoone moodustab Tartu maantee ja kavandatud kvartalisese tänava (Tartu mnt 80t kinnistu) suhtes perimeetralse hoonestuse. Detailplaneeringus kavandatu on ellu viimata.

Uue detailplaneeringu koostamine oli vajalik, kuna linnaehituslik situatsioon piirkonnas on oluliselt muutunud. Kehtiva detailplaneeringu kohane krunt pos 2 on moodustatud detailplaneeringus kavandatust erinevate piiridega – krunt pos 2 on jagatud mitmeks krundiks (Tartu mnt 84, 84a, 84b, 84c, 84d ja 84e). Nendest on Tartu mnt 84a ja 84b kinnistutel kehtestatud uued detailplaneeringud, mis on Tartu mnt 84a kinnistu osas ellu viidud ja Tartu mnt 84b kinnistu kohta koostatakse ehitusprojekti detailplaneeringu elluviimiseks.

8. ANDMED KASUTATUD UURINGUTE, ALLIKATE JA MUU SELLISE KOHTA

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo TOP Geodeesia OÜ 2022. aastal mõõdistatud Tartu mnt 84c maa-ala plaani tehnovõrkude ja kinnistu piiridega (töö nr GD-22-092).
- LISA 2 – Tartu mnt 84c kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne. Eelnõu avalikule väljapanekule. Koostaja Kobras OÜ töö nr 2019-042, august 2021.KSH lisad:
- LISA 2-1 – Tartu mnt 84c detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud Tallinna Linnavalitsuse 01. aprilli 2015 korralduse nr 493-k lisa.
- LISA 2-2 – Tartu mnt 84c detailplaneeringu põhijoonis, RAAM Arhitektid AI OÜ, töö nr 13TAR, 21.08.2021
- LISA 2-3 – Alternatiivsed linnaehituslikud lahendused, RAAM Arhitektid AI OÜ, töö nr 13TAR, 29.09.2020
- LISA 2-4 – Tartu mnt 84c hüdrogeoloogiline ekspertarvamus. Koostaja Maves OÜ, töö nr 20011, 04.02.2020
- LISA 2-5 – Tartu mnt 84c planeeringuala dendroloogiline ja looduskaitse inventuur. Koostaja Silvia Pihu, 27.05.2020 ja 15.07.2020
- LISA 2-6 – Tartu mnt 84c välisõhu kvaliteedi hinnang. Koostaja OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus, 21.04.2020
- LISA 2-7 – Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine. Koostaja Akukon OY Eesti Filiaal (registrist kustutatud 08.03.2022), töö nr 144190-1, 09.12.2014
- LISA 2-8 – Detailplaneeringu Tartu mnt 84c, Tallinn. Liiklusmüra hinnang. Koostaja Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 19364-01.3, 10.10.2022
- LISA 2-9 – Eksperthinnang Tartu mnt 84c kinnistule mahasõidu liiklusohutuse suhtes. Koostaja T-Konsult OÜ, 28.05.2020
- LISA 2-10 - Tartu maantee 84c (Tallinna linn) aadressile kavandatava hoonestuse mõju analüüs Tartu maantee 84 (Fahle maja) eluruumide insolatsiooniolukorrale. Koostaja Building numerics OÜ, 04.10.2020
- LISA 3 – Muinsuskaitse eritingimused Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüüri reg nr 8631 restaureerimisele kinnistu Tartu mnt 84c detailplaneeringu jaoks. Koostaja Osaühing EENSALU & PIHEL, töö nr 3-20, 2020