

# KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU.....</b>	<b>1</b>
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus .....	1
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	3
3.3	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad .....	3
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	3
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	4
3.5.1	Haljastus ja heakord .....	4
3.5.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....	4
3.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted .....	6
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	6
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	7
<b>4</b>	<b>TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>7</b>
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	7
4.1.1	Veevarustus .....	8
4.1.2	Tuletõrjveevarustus .....	8
4.1.3	Kanalisatsioon .....	8
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	10
4.3	Sidevarustus .....	11
4.4	Soojavarustus .....	11
4.5	Gaasivarustus .....	11
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>12</b>
5.1	Kehtivad kitsendused .....	12
5.2	Kavandatud kitsendused .....	12
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>13</b>
6.1	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	14
6.1.1	Keskkonnakaitsealased nõuded .....	14
6.1.2	Tuleohutusnõuded .....	15
6.1.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	15
6.1.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	15
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>16</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	16
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	16
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	17
7.4	Vastavus Tallinna üldplaneeringule .....	17
7.5	Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga .....	17
7.6	Kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtestuks tunnistamise ettepanek .....	17
7.7	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	18
7.8	Muudatused võrreldes eskiislahendusega .....	20
7.9	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	20
7.10	Insolatsioonitingimuste muutumine .....	20
7.11	Vastavus tuleohutusnõuetele .....	21

## II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Liikluskorraldus	DP-4
5	Sademevee kanalisatsiooni skeem	VK-1/1
6	Reovee kanalisatsiooni skeem	VK-1/2

## I SELETUSKIRI

### 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Kalamaja asumis Väike-Patarei ja Jahu tänava vahelisel maa-alal. Planeeritava maa-ala suurus on 1,24 ha.

### 2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Põhja-Tallinna linnaosas kesklinna lähedal. Tänu soodsale asukohale omab piirkond suurt arengupotentsiaali elamuehituseks.

### 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on riigikaitsemaa sihtotstarbega kinnistu jagamine üheks elamumaa, kaheks ärimaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramine 3- kuni 4-korruseliste korterelamute ja ärihoone ehitamiseks ning säilitatava paekivihoone rekonstrueerimiseks ärihooneks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Rekonstrueeritava paekivist hoone (Jahu tn 2) ümber on jäetud avarust. Nurgapealne ärihoone on kavandatud ala idapoolsesse nurka tähistamaks arhitektuurset ansamblit. Väga väärtusliku ajaloolise paekivihoone puhul on ettenähtud taastada tema algupärane väljanägemine võimalikult ehedal kujul. Hoone eksponeerimiseks puhastatakse ümbrus juurdeehitustest ning avatakse kinnimüüritud aknad ja ukSED, taastades nende punastest tellistest sillused. Hoone on oma senise korruselisuse kohta väga kõrge (2 korrust, 14,3 m) ja kõrgete korrustega. Hoone katusekorruse väljaehitamine on võimalik vahelagede ja katusekonstruktsioonide osalisel muutmisel. Elamute vahelisse hoovi on kavandatud laste mänguväljak ja varikatused.

Täiendavalt on moodustatud reformimata riigimaast kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Planeeringus kavandatud ehitusõigus on kujutatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-2.

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringus on moodustatud järgmised suurustega krundid:

Pos 1 - 6854 m<sup>2</sup>; pos 2 - 1798 m<sup>2</sup>; pos 3 – 1320 m<sup>2</sup>; pos 4 – 81 m<sup>2</sup>; pos 5 – 33 m<sup>2</sup>; pos 6 - 18 m<sup>2</sup>.

<b>Pos 1</b>	<b>Jahu tn 6 // Väike-Patarei tn 1</b>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	7 (7 hoonet + eraldiseisvad varikatused)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	2470 m <sup>2</sup> (maapealne) 4230 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoone maksimaalne korruselisus:	3+1/-1

Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast: 12,9 m (harja kõrgus 12,90; abs maksimaalselt 26,10)  
Kavandatud korterite arv: kuni 94

Juurdepääs krundile on nii Suur-Patarei tänavalt, Väike-Patarei tänavalt, kui ka Jahu tänavalt. Parkimine on lahendatud oma krundil, maa-aluses parklas.

**Pos 2****Suur-Patarei tn 13 või Jahu tn 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1  
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 620 m<sup>2</sup> (maapealne)  
820 m<sup>2</sup> (maa-alune)  
Hoone maksimaalne korruselisus: 4/-1  
Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast: 15 m (abs maksimaalselt 28,30)

Juurdepääs krundile on nii Suur-Patarei tänavalt kui ka Jahu tänavalt. Parkimine on lahendatud oma krundil.

**Pos 3****Jahu tn 4**

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa  
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1  
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 560 m<sup>2</sup> (maapealne)  
90 m<sup>2</sup> (maa-alune)  
Hoone maksimaalne korruselisus: 2+1/-1  
Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast: 14,3 m (abs 27.77)

Krundil säilib olemasolev ehitusõigus.

Juurdepääs krundile on nii Suur-Patarei tänavalt kui ka Jahu tänavalt. Parkimine on lahendatud oma krundil ja pos 1 krundil.

**Pos 4****Väike-Patarei tn T2**

Krunt liidetakse Väike-Patarei tänavaga.

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa  
Hoonete suurim lubatud arv krundil: -  
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: -

**Pos 5**

-

Krunt on võimalik liita Jahu tänava krundiga.

Krundi kasutamise sihtotstarve: Transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -  
 Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: -

**Pos 6** -  
 Krunt on võimalik liita Jahu tänava krundiga.

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa  
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: -  
 Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: -

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

Planeeritav kinnistu jaguneb kaheks tsooniks – ärihoonete ja parklate sissesõitudega poolavalik linnaruum ning suletum elamute ja nende vahelise siseõue ala.

Mahtude paigutus põhineb piirkonna hoonestuse väljakujunenud struktuuril ja mastaabil. Hooned on planeeritud tänavate äärde. Planeeringuala kõrgeim hoone (4k ja 15m) on kavandatud Suur-Patarei ja Jahu tänava ristmiku kõrvale, et oleks tagatud naaberkrundidel olevatest kõrgematest hoonetest (Suur-Patarei tn 9 ja Jahu tn 1) hoonete ühtlasem kõrgusklik langus lääne suunas. Elamute vahekaugused võimaldavad kõikidele elanikele võrdselt häid vaateid ja valgustingimusi.

Kinnistule on planeeritud seitse elamut.

Rekonstrueeritava paekivist hoone ümber on jäetud avarust ja selle vaadeldavust. Selleks on ära jäetud algselt Suur-Patarei tänava äärde kavandatud ärihoone tiib ning elamuosa parklasse sissesõidu panduse varikatud on kavandatud külgedelt avatuna. Samuti on jäetud avaram ala pos 2 ärihoone ning rekonstrueeritava paekivihoone vahelisele alale. Väärtusliku ajaloolise paekivihoone puhul on ettenähtud taastada tema algupärane väljanägemine võimalikult ehedal kujul.

Kavandatud hoonete mahud on kompaktsed ja võimaldavad järgida energiasäästu põhimõtteid.

### 3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud hoonete kasutusotstarbeks on määratud äri- ja büroohooned ning korterelamud. Ärihoonetesse on jäetud võimalus rajada ka lastehoiu kavandamise võimalus. Et rikastada ala, siis renoveeritakse alal olev paekivihoone samuti ärihooneks mida saab kasutada kas kohvikuks, bürooks, näitusesaaliks või muuks ärihooneks. Kavandatud hoonestustihedus on 1,08 ning kavandatud korterite arvuks on 94 korterit.

### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud tingimus, et planeeritud maa-aluse parkla pealne maapind ei tohi olla ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemal kui 0,4 m. Olemasolev Väike-Patarei tänaval paiknev tugimüür on kavandatud likvideerida. Vertikaalplaneerimisega juhitakse ka sademevesi hoonetest ja naaberkrundidelt eemale ning kogutakse sademeveekanalisatsiooni.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega aladelt kogutakse sademevesi restkaevudesse. Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

### 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.5.1 Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus kasvab ala äärealadel. Ala väärtuslikemaks puudeks tunnistatud arukask ja harilik hobukastan kasvavad ala põhjapoolses nurgas ning need on kavandatud säilitada.

Kinnistu haljastus- ja heakorra põhimõtted tuginevad eelkõige väljakujunenud miljöösse sulandumisel. Võimalikud arengusuunad: kasutatakse eelkasvatatud pargipuid, asukohas traditsioonilisi hekke ja põõsaid (jasmiin, sirel) ja dekoratiivviljapuid (kirsid, õunapuud jne.). Sisehoovi teedel on planeeritud looduskivist katendid ning aias graniidi sõelmetest kõnniteed, mille ääres on pingid ja valgustid. Aeda on kavandatud laste mänguväljak ja varikatused.

Planeeringus on kavandatud suurendada oluliselt ala haljastust võrreldes olemasoleva olukorraga. Täiendav kõrghaljastus on kavandatud eraldamaks hooneid üksteisest. Planeeritud ala haljastusprotsendiks on kavandatud 30%, millest pos 1 krundile 33%, pos 2 krundile 21% ja pos 3 krundile 5%. Korterelamute vahelisele alale on kavandatud suurem haljasala, mida läänepoolsest naaberkinnistust eraldab kõrghaljastus. Täiendavad puud on ette nähtud ka pos 2 ja 3 läbiva avaliku kasutusega jalakäijate tee äärde. Täiendav madalhaljastus hekkidena on ette nähtud Jahu tänava äärde ning ala keskele kõnniteede äärde. Parkla peale rajatava katusehaljastuse võimalik lahendus on lisatud planeeringu lisade p. 5.5 alla ning küngastele istutatavate puude põhimõtteline lõige on lisatud põhijoonisele.

Soovitused olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Teostada säilitavate puudel sanitaarlõikus.
- Haljasaladele täiendava kõrghaljastuse rajamisel võiks kasutada väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud, sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ning ala miljöoga. Soovitav on ala mitmekesistada uute liikidega.

#### 3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

- kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;  
 k1 – raiutava puuliigi koefitsient;  
 k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;  
 k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,7).

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	D (cm)	väärtus-klass	k2	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	14	rabe remmelgas	0,5	36	IV	0,3	18	Tee
	2	15	saarvaher, h. saar	ei asendata		IV	0,3	-	Hoonestusala
	3	18	h. vaher, h. saar, h. jalakas	ei asendata		IV	0,3	-	Hoonestusala
	4	19	h. saar	ei asendata		V		-	Hoonestusala
	6	21	h. saar, h. jalakas	ei asendata		IV	0,3	-	Hoonestusala
	7	22	harilik pärn	2	15	IV	0,3	15	Hoonestusala
	8	23	h. saar	1	11	III	1	10	Hoonestusala
	9	24	h. vaher, h. jalakas, rabe remmelgas	ei asendata		IV	0,3	-	Hoonestusala
	10	25	arukask, h. vaher	ei asendata		IV	0,3	-	Hoonestusala
	11	26	h. jalakas	1	38	III	1	34	Hoonestusala
	12	27	arukask, h. saar, punane leeder	ei asendata		IV	0,3	-	Hoonestusala
	13	28	h. kuusk	2	30	II	2,5	52	Hoonestusala
	14	29	h. sirel, karusmari	ei asendata		III	1	-	Hoonestusala
	15	30	h. jalakas	1	11	III	1	10	Hoonestusala
	16	31	h. jalakas	1	13	III	1	11	Hoonestusala
	17	34	h. jalakas	ei asendata		IV	0,3	-	Tee
	18	35	h. jalakas	ei asendata		IV	0,3	-	Tee
	19	36	h. jalakas	1	10	IV	0,3	7	Hoonestusala
	20	37	h. jalakas, arukask, h. vaher	ei asendata		IV	0,3	-	Hoonestusala
	21	38	rabe remmelgas	0,5	12	IV	0,3	6	Hoonestusala
	22	39	h. jalakas, arukask, h. vaher	ei asendata		IV	0,3	-	Hoonestusala ja tee
	<b>Pos 1 kokku</b>								<b>163</b>
3	28	11	h. jalakas, sookask, hõberemmelgas, palsamipappel	ei asendata		IV	0,3	-	Tehnovõrgud
	29	12	arukask	1	10	IV	0,3	6	Tee ja hoonestusala
	30	13	h. jalakas	1	8	IV	0,3	5	Tee ja hoonestusala
	31	16	arukask, rabe remmelgas	ei asendata		IV	0,3	-	Hoonestusala
	32	17	arukask, h. vaher, h. jalakas, h. pihlakas	ei asendata		IV	0,3	-	Tee
	<b>Pos 3 kokku</b>								<b>11</b>
<b>KOKKU:</b>								<b>174</b>	

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 27 objekti. Neist üks puu kuulub II väärtusklassi, 4 üksikpuud ja üks põõsarühm III väärtusklassi ja 6 üksikpuud, 1 puude rühm ja 13 põõsarühma IV väärtusklassi ning üks üksikpuu V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 174.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta. Kõik istutatavate puude ja põõsaste istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2003 standardiga „Linnatänavad”.

### 3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Tallinna jäätmehoolduseeskiri.

Olmejäätmed on planeeritaval alal ette nähtud koguda mahutitesse, mis paiknevad omal krundil.

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritav ala asub Põhja-Tallinna linnaosas, Suur-Patarei tänava, Väike-Patarei tänava ja Jahu tänava vahelisel alal.

Juurdepääs planeeritavale maa-alale toimub nii Suur-Patarei tänavalt, Väike-Patarei tänavalt, kui ka Jahu tänavalt. Parkimine on lahendatud planeeritud alal ning põhimõtteline parkimise skeem on toodud liikluskorralduse joonisel DP-4. Hoonesisesed parkimiskohad täpsustatakse ehitusprojekti sõltuvalt tugipostide ja panipaikade asukohtadest.

Vastavalt TLPA ettepanekutele on:

- 1 Väike-Patarei tänavaäärset kõnniteed laiendatud planeeritava krundi arvelt ning selleks on ette nähtud moodustada pos 4 krunt mis on kavandatud liita tänavamaa krundiga.
- 2 On arvestatud planeeritava jalakäijate läbipääsuteega Soo tn-lt (Soo tn 4 ja Jahu tn 1a kinnistutelt) Väike-Patarei tänavale ning sellest tulenevalt on planeeringualale kavandatud läbi pos 1 ja 3 avalikult kasutatav jalgte.
- 3 Ühendamiseks Jahu tänavat ja Suur-Patarei tänavat on pos 2 krundile kavandatud avalikult kasutatav kõnnitee mis jääb pos 2 krundi koosseisu. Kõnnitee hoolduskohustus on krundi omanikul kui ehitusprojekti staadiumis teisiti kokku ei lepita.

### Parkimiskohtade tabel

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	2	3	4	5
1	Planeeritavad korterelamud	49x1=49 45x1,2=54	103	112
2	Planeeritav ärihoone	2480/120	21	21
3	Säilitatav paekivihoone	1625/120	14	5*
Planeeritaval maa-alal kokku:			138	138

\*Pos 3 olemasoleva ja säilitatava paekivihoone parkimiskohad tagatakse pos 1 krundil.

Vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukava (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 50) punkti 4.1.10 kohaselt siin ei rakendata parkimisnormatiivi, sest planeeritav ala paikneb Tallinna arheoloogiamälestisel (nr 2628 – Asulakoht, 13-16 saj.) ja kultuurimälestise reg nr 2589 „Tallinna vanalinn, I-II a-tuh. muinsuskaitseala“ kaitsevööndis. Detailplaneering on arengukavaga kooskõlas.

### 3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Ala terviklik lahendamine ja uute hoonete ehitamine lagunenud ja kasutusest maas olevate hoonete asemele ning olemasoleva hoone rekonstrueerimine parandab piirkonna linnaruumilist kvaliteeti.

- Uute äri- ja elamuhoonete ehitamine võimaldab oluliselt suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks ning ärihoonetes pakutavate teenuste näol rahuldada piirkonna elanike vajadusi.
- Planeeritavat ala on kavandatud läbima avaliku kasutusega kergliiklusteed, mis võimaldavad piirkonna elanikel mugavamalt liikumist asumi siseselt.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkude lahendus on toodud tehnovõrkude koondplaani joonisel DP-3.

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 09.10.2013 tehnilistele tingimustele nr PR/1358011-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti Standard EVS 835:2014 Hoone veevärk
- Eesti Standard EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- RIL 77-2005 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend
- KT 02 Kunnallisteknisten töiden yleinen työselostus 02
- Eesti Vabariigi määrus nr 55, 28.09.1999, Tee projekteerimise normid“.

#### 4.1.1 Veevarustus

Planeeringu koostamisel on arvestatud Osäühing Merindorf tööga nr 014019. Tööprojekti mahus Jahu tänaval olemasolev Ø 100 mm veetorustik asendatakse uue Ø 200 mm veetorustikuga lõigus ristmikust Jahu tn-Suur-Patarei tn kuni Jahu tn 1a veehargnemiseni.

- 1 Kinnistu pos 1 kortermajadele on ette nähtud Ø 63 mm veeühendused (igale kortermajale oma). Jahu tänav poolsete kortermajade veevarustus tagatakse Jahu tn Ø 100-200 mm veetorustikust.
- 2 Väike-Patarei tänav poolsete kortermajade veevarustus tagatakse Väike-Patarei tn Ø 100 mm veetorustikust.
- 3 Kinnistu pos 2 veeallikaks on Suur-Patarei tn Ø200 mm veetorustik, olemasolev Ø 50 mm veeühendus asendatakse Ø 63 mm.

Kinnistu pos 3 varustatakse veega Jahu tn Ø100-200 mm veetorustikust, olemasolev Ø 100 mm veeühendus rekonstrueeritakse ja kinnistu piirile paigaldatakse uus veevarustuse liitumispunkt.

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee arvutuslik vooluhulk on 40 m<sup>3</sup>/d.

Planeeritud kinnistu välistulekustutus veevajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest Suur-Patarei, Väike-Patarei ja Jahu tn tuletõrje hüdrantidest.

Kasutusest väljajäävad veetorustikud likvideeritakse peatorust hargnemisel.

#### 4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Planeeritud kinnistu välistulekustutus veevajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest Suur-Patarei, Väike-Patarei ja Jahu tn tuletõrje hüdrantidest.

#### 4.1.3 Kanalisatsioon

##### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooludeks on olemasolevad Väike-Patarei tn Ø 200 mm ning Jahu tn Ø 225 mm reovee torustikud.

Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI andmetele Väike-Patarei tänav kanalisatsioonitorustik on amortiseerunud. Väike-Patarei tänav kanalisatsiooni torustik tuleb rekonstrueerida kuni Väike-Patarei tn 10a. Kõik olemasolevad kanalisatsiooniühendused rekonstrueeritaval torul tõsta ümber uuele torule. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Igale kinnistule on ette nähtud Ø 160 mm reovee kanalisatsiooni ühendus ja liitumispunkt kinnistu piirist väljaspool. Olemasolevasse Väike-Patarei tn kanalisatsiooni torustikku suunatakse orient 17 m<sup>3</sup>/d reoveed, ülejäänud reoveed juhitakse Jahu tn kanalisatsiooni torustikku.

Planeeritud ala ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusäravool on 40 m<sup>3</sup>/d.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja torude otsad suletakse kaevudes.

### **Planeeritud sademevee kanalisatsioon**

Planeeritud ala sademevee eelvooluks on meri.

Aluseks on võetud SWECO Projekt ASi töö nr 12420-0059 „Kalaranna tänava (Põhja pst-Tööstuse tn) tööprojekt.

Planeeritud ala sademevee ärajuhtimiseks on ette nähtud kaks varianti sademevee kanalisatsiooni torustiku paigaldamist.

#### 1 variant

Ø315 mm sademevee kanalisatsiooni torustik paigaldatakse piki tänavate Väike-Patarei, Suur-Patarei ning Kalasadama ja ühendatakse SWECO Projekt ASi poolt projekteeritud Ø 400 mm Kalaranna tänaval.

#### 2 variant

Ø315 mm sademevee kanalisatsiooni torustik paigaldatakse piki tänavate Väike-Patarei, Suur-Patarei ning ristub reformimata riigimaa (Kalasadama tn 27 (78408:801:1040) lähedal) ja ühendatakse SWECO Projekt ASi poolt projekteeritud Ø400 mm Kalaranna tänaval.

Sademevee kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel kus selgitatakse ka katustelt ära juhitava sademevee immutamise võimalust.

Igale kinnistule on ette nähtud Ø200 mm sademevee kanalisatsiooni ühendus ja liitumispunkt kinnistu piirist väljaspool. Kinnistutel pos 2 ja3 on ühine sademevee kanalisatsiooni liitumispunkt. Planeeritud ala sademevee kanalisatsiooni arvutusäravool on 42 l/s.

### **Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht**

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

#### Veevarustus

PE plasttoru Ø110 mm PN10	10 m
PE plasttoru Ø90 mm PN10	13 m
PE plasttoru Ø63 mm PN10	32 m

#### Reovee kanalisatsioon

PVC või PE plasttoru Ø160 mm SN8	54 m
----------------------------------	------

#### Väike-Patarei tn rekonstrueerimine

PVC või PE plasttoru Ø200 mm SN8	320 m
----------------------------------	-------

#### Sademevee kanalisatsioon

PP või PE plasttoru Ø200 mm SN8	22 m
PP või PE plasttoru Ø315 mm SN8	194 m

#### 1 variant (Väike-Patarei - Suur-Patarei - Kalasadama tn)

PP või PE plasttoru Ø315 mm SN8	255 m
PP või PE plasttoru Ø400 mm SN8	
(SWECO Projekt AS töö nr 12420-0059 maht)	38 m

2 variant (Väike-Patarei - Suur-Patarei - reformimata riigimaa)	
PP või PE plasttoru Ø315 mm SN8	75 m
PP või PE plasttoru Ø400 mm SN8	
(SWECO Projekt ASi töö nr 12420-0059 maht)	132 m

#### 4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 25.03.2014 esitatud tehnilised tingimused nr 218651.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, alajaama nr 4428 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Planeeritud korterelamud	300/2x250	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Planeeritud ärihoone	200/320	Liitumiskilp kinnistu piiril
3	Planeeritud ärihoone	90/160	Liitumiskilp kinnistu piiril
Planeeritu ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		500/800	

Planeeritud maa-ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud lahendada 6/0.4kV trafoalajaama nr 4428 baasil, olemasolev alajaam nr 654 likvideeritakse. Olemasolevatele alajaama nr 654 madalpinge tarbijatele taastatakse 0.4kV elektrivarustus alajaama nr 4428 madalpinge toitevõrgu baasil.

Planeeritud madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate liitumine on ette nähtud liitumiskilpide baasil.

Planeeritud objektide alla jäävad kp ja mp kaablid likvideeritakse ja asendatakse uute kaablilõikudega. Olemasolev trafoalajaam nr 4428 vajadusel rekonstrueeritakse.

Vastavalt tehnilistele tingimustele olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Olemasolevad planeeritud objektide alla jäävad tänavavalgustuse mastid ja toiteliinid on ette nähtud demonteerida.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega või LED-lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 6/0.4 kV alajaama rekonstrueerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

### 4.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) 04.10.2013 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21795104.

Planeeritud objektide sidevarustus on ette nähtud lähtuvana olemasolevast Jahu tänava ja Väike-Patarei tänava sidekanalisatsioonist.

Uute hoonete alla jäävad sidekaevud ja –kaablid likvideeritakse.

Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi. Normidekohane sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 4.4 Soojavarustus

Kruntide soojavarustuse lahenduse aluseks on ASi Tallinna Küte poolt 29.10.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-13/60.

Planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas. Sellest tulenevalt on planeeritud kinnistutele ette nähtud soojavarustus, mille kaudu on lahendatud kütte- ja soojaveevarustuse vastavalt ASi Tallinna Küte tehnilistele tingimustele.

Planeeritud ala soojavarustus on ette nähtud ühendada olemasoleva soojavõrguga Jahu tänavalt.

Tööprojekti staadiumis näidata sisseviikude täpne asukoht.

Planeeritud soojatorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustada tööprojekti staadiumis.

Soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Täiendavalt on alale planeeritud ka gaasivarustuse võimalus köögiseadmete tarbeks.

### 4.5 Gaasivarustus

Käesoleva tööga lahendatakse Suur-Patarei tn 13 detailplaneeringu ja lähiala gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Planeeritavatele kinnistutele on ette nähtud gaasivarustus. Planeeritavad ühenduspunktid teha Suur-Patarei tänaval ja Jahu tänaval paiknevatest gaasitorustikest.

Planeeritavatele kinnistule on ette nähtud liitumispunkt.

Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse tööprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

- Planeeritav ala jääb kogu ulatuses arheoloogiamälestise asulakoht, 13-16.s, reg nr 2628 alale.
- Planeeritav ala kuulub Vanalinna Muinsuskaitseala I-II A-TUH, reg nr 2589 kaitsevööndisse.
- Planeeritav ala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse.
- Planeeritav ala jääb kogu ulatuses vaatesektorisse Katariina muulilt vanalinnale.
- Planeeritaval alal geodeetilised märgid mis on tähistatud ka detailplaneeringu tugiplaani joonisel Lisa 8.2.

### 5.2 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudi vajaduse alad on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks, kasutamiseks ja juurdepääsudeks.

Olemasolevate ja kavandatud kitsendused ja servituudi vajadustega alad tehnovõrkudele ja – rajatistele ning juurdepääsudele:

Pos 1:

Krunti läbiv kõnnitee laiusena 1,5 m on määratud avalikuks kasutamiseks

SV: planeeritud mp kaablikoridorile, koridori laiusena kuni 2 m, võrgu valdaja kasuks

SV: olemasolevatele kp kaablitele koridori laiusena kuni 0,5 m, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud soojustorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

SV: olemasolevale ja planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusena kuni 1,5 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 2:

Krunti läbiv kõnnitee laiusena 3 m on määratud avalikuks kasutamiseks

SV: krunti läbivale kergliiklus- ja sõiduteele kogu laiusena 8 m kruntide pos 1 ja 3 kasuks

SV: planeeritud mp kaablikoridorile, koridoride laiusena kuni 2 m, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks

SV: olemasolevatele kp kaablitele koridori laiusena kuni 2 m, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud soojustorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

SV: olemasolevale gaasitorule koridori laiusega 2 m, võrgu valdaja kasuks

SV: olemasolevale ja planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laiusega kuni 4 m, võrgu valdaja kasuks

SV: olemasolevale soojustorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 3:

SV: olemasolevatele kp kaablitele koridori laiusega kuni 0,8 m, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud liitumiskilbile kaitsetsooniga 1 m, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud mp kaablikoridorile, koridori laiusega kuni 2 m, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud soojustorustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

Krunti läbiv kõnnitee laiusega 1,5 m on määratud avalikuks kasutamiseks.

Pos 4, 5 ja 6 on määratud avalikuks kasutamiseks.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### Arhitektuurinõuded pos 1 elamutele:

- Katusekalle - viilkatus 15-45°;
- 3+1/-1 korruseliste hoonete harja kõrgus max 12,90 m;  
2+1/-1 korruselise hoone harja kõrgus max 9,70 m;
- Katusekattematerjal – valtsplekk.
- Hoonestusviis: lahtine
- Sokli kõrgus: kuni 40 cm
- Välisviimistluse nõuded: näiteks: krohv; puit; kivi, fassaadimaterjalid peavad olema piirkonda sobilikud.
- Piirdeaedade kujundustingimused: elamualale on ette nähtud kuni 1,5 m piirded. Soovitav on piirete kõrguse määramisel aluseks võtta Jahu tn 8 ja Väike-Patarei tn 3 piirete kõrgused. Piirete täpsem disain ja materjal valitakse ehitusprojekti staadiumis sõltuvalt hoonete arhitektuurist. Piirded peavad olema piirkonda sobilikud.
- Varjualused: varjualuste täpsem disain täpsustatakse ehitusprojekti lähtuvalt hoonete arhitektuurist. Varjualuste maksimaalne kõrgus on 3 m.
- Väike-Patarei tänava äärsete hoonete arhitektuurisel liigendamisel lähtutakse põhimõttest, et tekiks sujuv üleminek olemasolevale miljööväärtuslikule hoonestusele.

### Arhitektuurinõuded pos 2 ärihoonele:

- Katusekalle – 0-45°.
- Katusekattematerjal – rullmaterjal või valtsplekk.
- Hoonestusviis: lahtine
- Sokli kõrgus: kuni 40 cm
- Välisviimistluse nõuded: näiteks: krohv; puit; kivi, fassaadimaterjalid peavad olema piirkonda sobilikud.
- Piirdeaedade kujundustingimused: ärihoone ümber piirded puuduvad.

### Arhitektuurinõuded pos 3 rekonstrueeritavale paekivihoonetele:

- Hoone tuleb korrastada restaureerimise printsiipidest lähtuvalt. Nimetatud hoone lammutamine ei ole lubatud. Pealeehitused ja moonutatavad juurdeehitused pole lubatud, hoone välisilme tuleb säilitada (arhitektuurselt sobivad muudatused on sealjuures võimalikud).
- Katusekalle – säilib olemasolev katusekalle (23°).
- Katusekattematerjal – valtsplekk.
- Katuseharja kõrgus – maksimaalselt 14,3 m.
- Sokli kõrgus: olemasolev (ca 40 cm)
- Välisviimistluse nõuded: paekivi.
- Piirdeaedade kujundustingimused: Ümber ärihoone piirded puuduvad.

## **6.1 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks**

- Planeeritav ala asub arheoloogiamälestisel (Asulakoht 13.-16.saj. reg nr 2628) ning seetõttu teostada arheoloogilised eeluuringud ehitusprojekti staadiumis.
- Näha ette, et äri- ja eluhoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtutakse energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Keldriparklate põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.
- Selgitada katustelt ära juhitava sademevee immutamise võimalust.
- Amortiseerunud kütusetankla likvideerimise ja jääkreostusega maa-ala saneerimisprojekt tellida vastavalt litsentsi omavalt ettevõttelt. Jääkreostus eemaldada enne ehituse algust.
- Elamumaa krundi positsioon haljastusprojekti esitada parkimiskeldri katusehaljastuse lahendus (sh kasvualuse ulatus, kastmise ja liigvee ärajuhtimise lahendus, istutusmaterjali valik, nõuded istikutele ja istutus- ning hooldustöödele, konstruktiivsed lõiked).
- Kütusetankla likvideerimise ja maa-ala saneerimisprojekti, ärihoone rekonstrueerimisprojekti ning korterelamute ja ärihoone ehitusprojekti koostada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Radoonieksperti soovitused: kuna tulemused on kehtestatud piirmäärade lähedal siis soovitatakse hoonete ehitusel/renoveerimisel kaaluda radoonitõkestus süsteemide kasutamist. Radoonikaevud ja/või radoonikile. Kõik kommunikatsioonide läbiviigud hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele tagada vastav ventilatsioon.

### **6.1.1 Keskkonnakaitsealased nõuded**

#### **Haljastus:**

- Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta. Kõik istutatavate puude ja põõsaste istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2003 standardiga „Linnatänavad”.

#### **Pinnasereostus:**

- Kütusetankla ning pinnase ja pinnasevee reostuse likvideerimise järelevalve tellida vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt ning järelevalve aruanne esitada Tallinna Keskkonnaametile.
- Jääkreostuse alal ei ole lubatud plastist veetorustike rajamine.

#### **Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

- Tagada rahuldavad insolatsiooni ja loomuliku valguse tingimused planeeritud hoonetes vastavalt EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

### Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

#### 6.1.2 Tuleohutusnõuded

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Pos 1 loodepoolsele krundipiirile on kavandatud tulemüür olemasolevale kuurile.

#### 6.1.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Ümber elamute on soovitatav paigaldada piirdeaiad.
- Planeeringuga kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Antud detailplaneeringuga luuakse aktiivse kasutusega ala, mis saavutatakse ühildades elamugruppe äriks loodud aladega ning luuakse haljasalad, mis on sobilikud laste mängupaikadeks.
- Planeeritavad hooned integreeritakse linna terviküsteemi, mis loob naabruskonna tunde.
- Et vähendada sissemurdmistega seotud riske, näha ette suletavad trepikojad ning fonolukusüsteemid.

#### 6.1.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas

Kõik tehnoorkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne vorkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Tänavavalgustus:

- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.

#### Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas esitada täiendavalt tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks (tööjooniste koostamiseks) on vajalik tellida Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) täiendavad tehnilised tingimused.
- Rajatavatele hoonetele näha ette individuaalsed sidekanalisatsioonisisestused iga hooneni.
- Tööjoonised kooskõlastada Elion Ettevõtte Aktsiaseltsiga (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) täiendavalt.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga.

#### Soojavarustus:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused ASilt Tallinna Küte.
- Tööprojekt koos liitumistingimustega kooskõlastada täiendavalt ASiga Tallinna Küte.

#### Gaasivarustus:

- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused aktsiaseltsist Eesti Gaas Võrguteenus.
- Tööjoonised kooskõlastada aktsiaseltsiga AS Gaasivõrgud.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

Planeeringus on kavandatud ehitusõigus linnaehituslikult sobivama hoonestuse ehitamiseks, mis võimaldab piirkonna paremat arengut ning lisab piirkonna elanikke teenindavaid asutusi.

Jalakäijate on loodud mugavamad liikumistingimused.

### **7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

Väärtusliku paekivihoone rekonstrueerimine ja olemasolevate lagunevate hoonete asemel kaasaegsete elu- ja ärihoonete ehitamine muudab piirkonna atraktiivsemaks ja loob uusi töökohti.

Viimastel aastatel kasutamata seisnud ala võetakse kasutusele ja piirkond heakorrastatakse.

### 7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Uus ja linnaehituslikult sobivam hoonestus vahetab välja senised ilmetud hooned. Suur-Patarei, Väike-Patarei ja Jahu tänava nurk muutub atraktiivsemaks.

Koos uue hoonestusega kujundatakse ka jalakäijatele organiseeritum ja ohutum kergliiklusala.

Võrreldes olemasoleva olukorraga suurendatakse oluliselt haljastuse osakaalu alal.

### 7.4 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Tallinna üldplaneeringu järgi on planeeritav maa-ala korruselamute ala, kus võivad paikneda põhiliselt kahe- ja enamakorruselised korterelamud, elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted jms.

Detailplaneering vastab Tallinna üldplaneeringule.

### 7.5 Võrdlus Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (planeeringu tööversioon) järgi on määratud planeeritav ala korterelamute alaks, kus võivad paikneda kahe või enama korrusega korruselamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused.

Põhja-Tallinna üldplaneeringus on määratud planeeritava ala haljastuse protsendiks 30 %.

Detailplaneering vastab koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule.

### 7.6 Kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtestuks tunnistamise ettepanek

Planeeringualal kehtib Tallinna Linnavolikogu 12.06.2003. a. otsusega nr 202 kehtestatud Väike-Patarei, Jahu ja Vana-Kalamaja tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering.

Väike-Patarei, Jahu ja Vana-Kalamaja tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringus oli antud ala ehituskeelu alaks märgitud 3 m ulatuses krundi põhja-, lõuna- ja ida poolse välispiiri äärne ala 5 m ulatuses krundi läänepoolne ala ning võimalikuks hoonestusalaks kogu ülejäänud ala, millele detailplaneering kavandas neli 4-korruselist hoonet ehitusaluse pindalaga 4000 m<sup>2</sup>. Parkimine oli kavandatud krundi keskosale ning haljastust polnud määratud. Krundi kasutusotstarbeks oli määratud riigikaitse maa.

Kruntidele planeeritud hoonestust ei ole välja ehitatud.

Kehtiva planeeringu muutmise tingis asjaolu, et linnaehituslik olukord on käsitletavas piirkonnas muutunud: riigikaitsemaa sihtotstarve ei ole selles asukohas enam vajalik, piirkonnas on suurenenud nõudlus uute elamu- ja ärihoonete järele. Arhitektuurikonkursi tulemusena on leitud alale senisest avatu kasutus ja piirkonda sobivam hoonestuslahendus mille on koostanud

aktsiaseltsi EA Reng (kehtiv ärinimi NOVARC GROUP AS) arhitekt Ilmar Klammer. Lisaks on hoonestusalad võrreldes kehtiva planeeringuga täpsustatud. Uus detailplaneering ei ületa varemkehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud ehitusalust pinda jäädes alla 4000 m<sup>2</sup>.

Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub Tallinna Linnavolikogu 12. juuni 2003 otsusega nr 202 kehtestatud „Väike-Patarei, Jahu ja Vana-Kalamaja tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering“ Suur-Patarei tn 13 kinnistu detailplaneeringu osas kehtetuks.

## 7.7 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Vastavalt Tallinna Linnavalituse korraldusele 11.09.20003 nr 1236-k on algatatud Suur-Patarei tn 13 kinnistu detailplaneeringu koostamine, mille eesmärgiks oli: „Detailplaneeringu koostamise eesmärk on riigikaitsemaa sihtotstarbega kinnistu jagamine üheks elamumaa, kaheks ärimaa, üheks tootmismaa ja üheks transpordimaa krundiks ning ehitusõiguse määramine 3- kuni 4 korruseliste korterelamute ja ärihoonete ehitamiseks ning säilitatava paekivihoone rekonstrueerimiseks ärihooneks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.“

Vastavalt korralduse punktile 2 on arvestatud nõudega: detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega ja Põhja-Tallinna Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada. Detailplaneeringule võetud kooskõlastused kantud Lisa 2 ja Lisa 3 tabelisse.

TLPA on võtnud detailplaneeringule veel ka täiendavad seisukohad. Põhja-Tallinna Halduskogu on oma 28.04.2015 otsusega nr 3 planeeringu heaks kiitnud 3 ettepanekuga milleks olid:

1. Kavandada Jahu tn haljasriba arvelt lühiajalise peatumise tasku 3-5 autole, säilitades III väärtusklassi puud.  
*Ettepanek on täidetud ning põhijoonisel tähistatud nõutud parkimiskohad.*
2. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja piirkonna arendajaga koostöös tuleb lahendada uuele elanikkonnale vajalik sotsiaalne infrastruktuur. Kaaluda selleks kruntide pos 2 ja 3 kasutamist.  
*Ettepanekuga on arvestatud ning pos 2 ja 3 kruntidele on määratud ärimaa sihtotstarve, mille alusel on kavandatud hoonetesse võimalik rajada ka lastehoiuasutus.*
3. Lisada planeeringusse märke, et maa-alune parkla lahendatakse täies mahus maa alla nii, et pos 1 ja pos 2 vaheline kõnnitee kulgeb tänavatasapinnas.  
*Tingimus on täidetud ning planeeringu põhijoonisele on lisatud märkus, et maa-aluse parkla pealne maapind ei tohi olla ümbritsevast maapinnast kõrgemal kui 0,4 m.*

Põhja-Tallinna Valitsus oma kirjas 19.05.2015 nr 5.-3.4/1302 - 3 lisanud, et seletuskirja on lisatud ainult olemasolevate lasteaedade loetelu, kuigi Halduskogu istungil jõutigi antud küsimuses seisukohale, et võttes arvesse Tallinna Linnavolikogu 4.04.2013 määruse: Tallinna koolieelsete munitsipaallasteasutuste arendamise programm 2013–2021 „Lasteaiakoht igale lapsele” mille alusel ongi praegu lasteaiakohtade kõrghetk mis hakkab juba järgmisest aastast langema ning selle areduse ajaks tõenäoliselt enam lasteaiakohtade puuduse probleemi ei eksisteerigi. Samuti tõdeti Halduskogus, et antud arengualale võib tulla maksimaalselt kuni 30 lasteaialast ning kui kõik need

soovivad käija „oma hoovis“ lasteaias, siis ka see võimalus on olemas, sest mõlemale planeeritud ärimaa krundile on võimalik lastehoid teha ning seega see ei ole planeeringu realiseerimisel lasteaiakohtadega probleeme ette näha.

Kuna Põhja-Tallinna Halduskogu istungil ei saanud planeering mitte ühtegi vastuhäält, lastehoiu ruumid on võimalik rajada nii pos 2 kui ka pos 3 hoonesse, siis sellega ongi arendaja poolt pakutud lahendus, mis tagab ka võimalike lisanduvate lasteaiaealistele lastehoiuruumidega varustatuse planeeritava alal.

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

- 1 kaaluda detailplaneeringu staadiumis olemasoleva elektrialajaama planeerimist uude, vähem nähtavasse asukohta, soovitavalt hoone mahtu;  
*Tingimus täidetud ja alal olemasolev alajaam likvideeritud.*
- 2 kaaluda krundile positsioon 1 maa-alust parklat teenindava panduse kavandamist otse Suur-Patarei tänavalt, näiteks alajaama asukohale ning suuremas osas hoone mahtu, varjualuse kavandamisel arvestada endise laohoone vaadeldavusega;  
*Tingimuse täidetud: on kaalutud pos 1 maa-alusele parklale panduse kavandamist otse Suur-Patarei tänavalt. Pos 1 maa-alusesse parklasse sissesõit on kavandatud pos 2 läbivalt teelt kuna otse Suur-Patarei tänavalt panduse kavandamisel lisanduks täiendav ristumine kõnniteega ja samuti teeks pandus 90° pöörde poolel pandusel ning kuna need muudatused ei ole liiklusohutuse seisukohalt otstarbekad, siis on pandus kavandatud ala siseossa, pos 2 läbivalt teelt. Varikatus on kavandatud külgedelt avatuna mis tagab ka laohoone vaadeldavuse.*  
Vähendada planeeringuala läbivat liiklust, kavandada puhvertsoon nurgapealse ärihoone ning ülejäänud hoonestuse vahele;  
*Tingimus täidetud: Alajaam on likvideeritud ja panduse kohal olev varjualune on kavandatud külgedelt lahtine ning seega on tagatud vaadeldavus laohoonele. Samuti on nurgapealse ärihoone ja ülejäänud hoonestuse vahele kavandatud puhverala (haljastusega väljak) mis suurendab paekivihoonele vaadeldavust. Seega sisseviidud muudatustega on tagatud paekivihoone vaadeldavus ja esitatud tingimus on täidetud.*
- 3 detailplaneeringu staadiumis koostada piirkonna liiklusskeem;  
*Liiklusskeem on lisatud ning lahendus kooskõlastatud Transpordiametiga.*
- 4 korterite suuruse ja arvu kavandamisel arvestada vähemalt 90 m<sup>2</sup> maapealset brutopinda korteri kohta;  
*Varem kehtinud üldine 90 m<sup>2</sup> nõue korteri kohta on käesolevaks ajaks ümber vaadatud ning tühistatud.*
- 5 krundi positsioon 2 puhul kavandada tänavalt otsepääsuga äripinnad mitte parkimine;  
*Tingimus on täidetud ning parkimine on lahendatud maa-alusel korrusel.*
- 6 planeeringuala pinnaseseisundi uuring tellida keskkonnaseisundi uuringute litsentsi omavalt ettevõttelt. Uuringutes esitada reostusallikate asukohad, proovivõtmise puuraukude asukohad ja analüüside tulemused ning reostunud pinnase hinnangulised kogused. Jääkreostusega alad kanda tugiplaanile ning näha ette ülenormatiivse reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust, reostuse levimise vältimiseks kaevetöid enne saneerimise läbiviimist mitte kavandada;  
*Reostusuuring on teostatud Osaiühingu Rei Geotehnika poolt ning lisatud detailplaneeringu lisade kausta lisa 5.3 alla. Jääkreostuse alad on kantud tugiplaanile. Tingimus on lisatud seletuskirja p 6.2 alla.*
- 7 Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardil jääb planeeritav maa-ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda, detailplaneeringule lisada radooniuringu aruanne ning vajadusel näha ette

radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine äri- ja eluhoonete ehitusprojektide koostamisel;

*Radooniuuring on teostatud Osaiühing Tulelaev poolt ning lisatud detailplaneeringu lisade kausta lisa nr 5.2 alla. Tingimus on lisatud seletuskirja p 6.2 alla.*

- 8 näha ette, et äri- ja eluhoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtutakse energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

*Tingimus on lisatud seletuskirja p 6.2 alla.*

## 7.8 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Põhilahendus ei ole palju muutunud: täpsustunud on hoonete ehitusalused pinnad, suurimad lubatud kõrgused ja äärmiste hoonete asetus. Lisaks on puude kasvamiseks kavandatud künkad, reformimata riigimaast on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega ajutised krundid liitmiseks Jahu tänavaga, likvideeritud on alajaam, muudetud on kõnnitee asukohta Jahu tänava ääres jne.

## 7.9 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse arutelust võtsid osa ka naaberkinnistute omanikud kes esitavad küsimusi planeeritava ala kohta. Lisaks esitati alljärgnevad ettepanekud:

Janne Seldre (Suur-Patarei tn 19) ja Kristi Lahesoo (Väike-Patarei tn 8) tegid ettepaneku insolatsioonianalüüsi koostamiseks. Selle ettepanekuga on arvestatud ning insolatsioonianalüüs on lisatud planeeringu Lisa p 5.4 alla.

Anu Tikan ja Margus Kiis palusid välistada klaasfassaadid. Selle ettepanekuga on arvestatud ning seletuskirja p 6 alla määratud materjalid mis välistavad klaasi ulatusliku kasutuse.

Kristjan Krevald (Jahu tn 3) tegi ettepaneku vähendada Jahu tn 3 kinnistu vastu planeeritud hoone korruselisust 3+katusekorruselisusest 2+katusekorruseliseks. Arvestades Jahu tn 8 krundil olemasoleva hoone kõrgust ning planeeringualal säilitatava paeivihoone kõrgust mis on kujutaud ka tänavalaotisel, siis sellest nähtub, et see planeeritud hooned arvestavad piirkonna hoonestuse kõrgustega ning sobituvad sinna hästi ning seega ei leidnud ettepanek hoone mahu vähendamise osas toetust.

**Eskiislahenduse avaliku arutelu tulemus oli, et detailplaneeringu lahendus on sobilik ning arvestab piirkonnas väljakujunenud linnakeskkonnaga.**

## 7.10 Insolatsioonitingimuste muutumine

Insolatsiooni kestvuse muutusi hoonete eluruumides hindas 14.12.2013 OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekt Peep Soopere. Insolatsiooni on hinnatud EVS 849:2008/A1:2010 alusel.

Kõikide olemasolevate majade insolatsiooniolukord säilib rahuldavana või ei ole kavandatavast planeeringust üldse mõjutatud.

## 7.11 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Kuna hoonetevaheline kuja Väike-Patarei tn 5 paiknevate kuuride ja planeeritava hoone vahel on alla 8 m, siis on tule leviku tagamiseks kavandatud olemasolevate kuuride vastu tulemüür.

Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

Projektijuht

Jüri Mirme