

# 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.....	1
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	3
3.3	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	4
3.3.1	Haljastus ja heakord .....	4
3.3.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus .....	4
3.4	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	6
3.5	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	Üldosa.....	7
4.1.2	Veevarustus .....	8
4.1.3	Tuletõrjerveevarustus .....	8
4.1.4	Kanalisatsioon .....	8
4.1.5	Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht .....	9
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	9
4.3	Sidevarustus .....	10
4.4	Soojusvarustus .....	10
4.5	Gaasivarustus .....	11
4.6	Alternatiivsed soojusvarustuse võimalused .....	12
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>12</b>
5.1	Kehtivad kitsendused .....	12
5.1.1	Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid .....	12
5.1.2	Muud kehtivad kitsendused.....	12
5.2	Kavandatud kitsendused .....	12
5.2.1	Juurdepääsuservituutide vajadus .....	12
5.2.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	12
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....</b>	<b>13</b>
6.1	Täiendavate uuringute vajadus .....	13
6.2	Nõuded täiendavateks kooskõlastusteks .....	13
6.3	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	13
6.4	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	14
6.4.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	14
6.4.2	Tuleohutusnõuded .....	16
6.4.3	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	16
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>18</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	18
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	18
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	18
7.4	Vastavus teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ .....	18
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	20
7.6	Vastavus lähtedokumentidele .....	22

7.6.1	Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ .....	22
7.6.2	Vastavus Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315:Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ .....	22
7.6.3	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ .....	22
7.6.4	Vastavus Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 .....	23
7.6.5	Vastavus KSH aruande järeldustele .....	23
7.7	Muudatused võrreldes eskiislahendusega .....	23
7.8	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	24

## II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Liikluskorraldus	DP-4.1
5	Ajutine liikluskorraldus	DP-4.2
6	KP kaablivõrgu plaan ja skeem	EV-1

## I SELETUSKIRI

### 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Keskklinnas Kuke tänava Lennuki tänava ja A. Lauteri tänava vahelisel alal.

Planeeritud maa-ala suurus on 1,23 ha.

### 2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- määrata A. Lauteri tn 3 krundile ehitusõigus koolihoone laiendamiseks ning äri- ja eluruumidega hooneosa juurdeehitamiseks,
- kavandada keskklinna väärikas hoonestus lähtudes kõrghoonete teemaplaneeringu tingimustest,
- autoliikluse hajutamiseks kavandada 2 parklasse sisse- ja väljasõitu,
- korrastada Lennuki tänava maa-ala,
- laiendada Kuke tänava maa-ala A. Lauteri tn 3 krundi arvelt. Laiendus avab avalikuks liikumiseks seni kooli territooriumil aiaga piiratud olnud kõnnitee,
- muuta sujuvamaks jalakäijate liikumisvõimalused A. Lauteri tänava ja Kuke-Lennuki tänava ristmiku suunal,
- säilitada A. Lauteri tänava ja Kuke tänava äärne puuderida,
- rajada Lennuki tänava äärde uus haljastus.

### 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

<b>Pos 1</b>	<b>A. Lauteri tn 3</b>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa 30-50%; elamumaa 50-70%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	5185 m <sup>2</sup> (maapealne) 5520 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	115 m

Juurdepääs krundile on Lennuki tänavalt ja A. Lauteri tänavalt.

Parkimiskohad on kavandatud hoonesse.

Võimalikud kasutusotstarbed: ülikooli ruumid, äriruumid (bürood, teenindus, majutus, toitlustus) ja korterid.

#### Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on moodustatud Maakri tn 40a, Maakri tn 40b, Maakri tn 40c kruntidest ja nende vahele jäävast reformimata riigimaast Lennuki tänava maa-ala laiendamiseks. Pos 2 krundi võib liita Lennuki tänav // Maakri tänav krundile.

### Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on moodustatud Kuke tn 7 krundist Lennuki tänava maa-ala laiendamiseks. Pos 3 krundi võib liita Lennuki tänav // Maakri tänav krundile.

### Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on moodustatud Lennuki tn 5 krundist Lennuki tänava maa-ala laiendamiseks. Pos 4 krundi võib liita Lennuki tänav // Maakri tänav krundile.

### Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krundi sihtotstarbeks on kavandatud transpordimaa, kuna krundi on vaja kasutada Lennuki tänava maa-ala laiendamiseks. Pos 5 krundi võib liita Lennuki tänav // Maakri tänav krundile.

### Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on moodustatud Lennuki tn 5b // Maakri tn 36a krundist Lennuki tänava maa-ala laiendamiseks. Pos 6 krundi võib liita Lennuki tänav // Maakri tänav krundile.

**Pos 7**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on moodustatud Maakri tn 36c krundist Lennuki tänava maa-ala laiendamiseks. Pos 7 krundi võib liita Lennuki tänav // Maakri tänav krundile.

**Pos 8**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on moodustatud Lennuki tn 9 krundist Lennuki tänava maa-ala laiendamiseks. Pos 8 krundi võib liita Lennuki tänav // Maakri tänav krundile.

**Pos 9**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Krunt on moodustatud A. Lauteri tn 3 krundist Kuke tänava maa-ala laiendamiseks. Pos 9 krundi võib liita Kuke tänava krundile.

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

Arhitektuurse lahenduse koostamisel oli eesmärgiks korrastada linnaruumi ning sulandada hoone rahulikult ümbruskonda.

Kavandatud hoonestusala järgib piirkonnale iseloomulikku perimetraalset hoonestuslaadi. Olemasolev A. Lauteri tn 3 hoone, kus asub Estonian Business School, säilitatakse. Uushoonestus on kavandatud Lennuki tänava poole olemasoleva parkla asemele. Lennuki tänava poolne ehitusjoon on määratud samale joonele Lennuki tn 14 ja Maakri tn 42 hoonetega. Kuke tänava ääres on uue hoone ehitusjoon määratud A. Lauteri tn 3 hoone järgi.

Vahetult olemasoleva hoonega (A. Lauteri tn 3) külgneb kuni 2-korruseline hoonestusala (abs kõrgus 20.50). Kuke ja Lennuki tänava nurgale on kavandatud kuni 5-korruseline hooneosa (abs kõrgus 29.00), mille kõrgus on tuletatud olemasolevate hoonete (A. Lauteri tn 1 ja 3) räästa kõrgusest.

Planeeritava ala idaossa on kavandatud kuni 30-korruselise hooneosa (abs kõrgus 115.00), mille hoonestusala on kavandatud Tornimäe ja Vambola tänava pikenduste sihile, jäädes nii ühtlasi markeerima perspektiivset olulist kergliiklejate kulgemise suunda.

Hoonete suuruse kavandamisel on arvestatud teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ Maakri kvartali kohta määratud tingimustega. Võrdlus teemaplaneeringuga on seletuskirja punktis 7.4.

Kavandatud hoonestustihedus planeeringualal on 3,13.

### 3.3 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.3.1 Haljastus ja heakord

Kavandatud on säilitada olemasolevad puuderead A. Lauteri ja Kuke tänava ääres. Lennuki tänava ääres kasvavad puud on kavandatud likvideerida. Puud on suuremalt jaolt hinnatud II väärtusklassi. Kuna Lennuki tänava äärde on kavandatud uue hoone peafassaad, siis pole otstarbekas olemasolevaid puud iga hinna eest alles hoida, sest puud on kõik erinevatest liikidest ning istutatud ebahühtlaste vahedega. Tänavaaärde on kavandatud istutada uus puuderida.

#### 3.3.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks 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 läbimõõttude 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	20	harilik vaher	ei asendata		V		-	dendroloogi soovitus
	2	25	pooppuu	1	80	III	1	72	tee
	3	26	harilik vaher	ei asendata		V		-	tee
	4	27	harilik vaher	1	35	IV	0,3	23	tehnovõrgud
	5	28	harilik vaher	1	32	III	1	29	tehnovõrgud
	6	29	harilik vaher	1	40	III	1	36	tehnovõrgud
	7	30	harilik vaher	1	35	IV	0,3	23	tehnovõrgud

8	<b>31</b>	pooppuu	1	81	III	1	<b>73</b>	tee
9	<b>32</b>	harilik vaher	1	40	III	1	<b>36</b>	tee
10	<b>33</b>	<b>euroopa lehis</b>	2,5	39	<b>II</b>	2,5	<b>74</b>	tee
11	<b>34</b>	harilik vaher	ei asendata		V		-	tee
12	<b>35</b>	harilik hobukastan	2	42	III	1	<b>52</b>	tee
13	<b>36</b>	tatari vaher	1	13	IV	0,3	<b>9</b>	tee
14	<b>37</b>	harilik hobukastan	2	65	III	1	<b>80</b>	tee
15	<b>38</b>	<b>harilik tamm</b>	2,5	53	<b>II</b>	2,5	<b>101</b>	tee
16	<b>39</b>	sookask	0,5	37	IV	0,3	<b>19</b>	tee
17	<b>40</b>	<b>harilik jalakas</b>	1	70	<b>II</b>	2,5	<b>98</b>	tee
18	<b>41</b>	harilik hobukastan	1	43	IV	0,3	<b>29</b>	tee
19	<b>42</b>	suurelehine pärn	2	78	III	1	<b>96</b>	tee ja hoonestusala
20	<b>43</b>	suurelehine pärn	2	38	III	1	<b>47</b>	tee ja hoonestusala
21	<b>44</b>	suurelehine pärn	2	54	III	1	<b>67</b>	tee ja hoonestusala
22	<b>45</b>	<b>tatari vaher</b>	1	96	<b>II</b>	2,5	<b>134</b>	hoonestusala
23	<b>46</b>	<b>tatari vaher</b>	1	34	<b>II</b>	2,5	<b>48</b>	hoonestusala
24	<b>47</b>	<b>tatari vaher</b>	1	29	<b>II</b>	2,5	<b>41</b>	hoonestusala
25	<b>48</b>	harilik jalakas	ei asendata		V		-	hoonestusala
26	<b>54</b>	harilik kibuvits	ei asendata		III	1	-	tee
27	<b>65</b>	harilik sirel	ei asendata		III	1	-	hoonestusala
28	<b>66</b>	harilik sirel	ei asendata		III	1	-	hoonestusala
29	<b>67</b>	verev viirpuu	1	23	IV	0,3	<b>15</b>	hoonestusala
<b>Pos 1 kokku</b>							<b>1202</b>	
<b>3</b>	30	<b>55</b>	ungari sirel	ei asendata	IV		-	tee
<b>Pos 3 kokku</b>							<b>0</b>	
<b>8</b>	31	<b>56</b>	harilik jalakas	ei asendata	22	V	-	tee
	32	<b>57</b>	aed-õunapuu	ei asendata		V	-	tee
<b>Pos 8 kokku</b>							<b>0</b>	

**KOKKU: 1202**

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 32 puud ja põdsast, millest 6 on II väärtusklassi, 13 III väärtusklassi, 7 IV väärtusklassi ning 6 V väärtusklassi hinnatud objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 1202.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib projekteerimise käigus muutuda (väheneda). Lõplik istikute arvu määramiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

### 3.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud maa-ala asub Kesklinnas A. Lauteri, Kuke tänava ja Lennuki tänava vahelisel alal. Piirkond on väga hästi varustatud ühistranspordiga, samas on planeeringuala ka jalgsikäigu kaugusel linnakeskusest.

A. Lauteri tänav on Tallinna tänavate liigituse järgi jaotustänav. A. Lauteri tänaval kulgeb ka ühistransport. Kuke tänav ja Lennuki tänav on kõrvaltänavad.

Kui Maakri kvartali kõrghooned valmis ehitatakse, suureneb oluliselt ka piirkonna liikluskoormus. Selleks, et oleks võimalik suurenevat autode ja jalakäijate hulka teenindada, on vaja parandada piirkonna liikluskorraldust. Detailplaneeringus on kavandatud laiendada Lennuki tänavat. Laienduse kavandamisel on arvestatud sellega, et Maakri tn 40 a, 40b ja 40c kinnistutel paiknevad garaažid lammutatakse, mis võimaldab pärast nimetatud kinnistute ja A.Lauteri tn 3 kinnistu piiride korrigeerimist korrastada tänavamaa-ala ühe tänavapoolse ulatuses. Tänavavastpoolel on kavandatud tänavamaa-ala laiendada Kuke tn 7, Lennuki tn 5b ja 9 ning Maakri tn 36c kinnistute hoonestamata osa ning Lennuki tn 5a asuvate garaažide arvelt. Kuna Lennuki tänavast kirdesse jäävas Maakri kvartali 3. ehituspiirkonnas on korraldamisel arhitektuurikonkursi II etapp, siis ei ole käesoleva planeeringu mahus Lennuki tänava vastaspoolle lõplikku lahendust antud.

Koostatud on ajutine liikluslahendus Lennuki tänava liikluse korrastamiseks, mille realiseerimiseks on vajalik lammutada nii Maakri tn 40a, b ja c kui ka Lennuki tn 5a garaažid lammutamisega. Ajutise liikluskorralduse alusel on võimalik tagada A. Lauteri tn 3 kinnistule ehitatava hoone teenindamiseks lisanduva autodehulga liiklemistingimused ning ohutu jalakäijate liikumine tänava edelaküljele rajataval kõnniteel.

Autode juurdepääs parklasse on kavandatud Lennuki tänavalt ja A. Lauteri tänavalt.

Jalakäijatele turvalise liikluse tagamiseks on krundile kavandatud kõnniteed.

Krundile on kavandatud 2 jalgrattaparklat: üks A. Lauteri tänava poole, olemasoleva koolihoone peasissepääsu vahetusse lähedusse ning teine Lennuki tänava poole.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne Parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	a) suure külastajate arvuga asutus või pood	9731	122	122
	b) 200 korterit	200x1,1=220	220	220
Planeeritud maa-alal kokku:			342	342

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeritud ala asub kesklinnas.

Planeeringuala asub arheoloogiamälestise nr 2594 kaitsevööndis.



Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014” punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimismatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis.

Planeeringus ei ole leevendust rakendatud. Parkimiskohtade arv vastab kesklinna normile, kus norm tähendab suurimat võimalikku parkimiskohtade arvu.

### 3.5 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on kavandatud laiendada Lennuki tänava maa-ala, mis võimaldab paremini korraldada autoliiklust kogu arenevas Maakri kvartalis ning rajada mõlemale tänavapoolle kõnnitee jalakäijate jaoks.

Uuel kavandatud juurdepääsuteelt A. Lauteri tänavalt on jalakäijatele kavandatud kõnnitee, mis loogiliselt seob omavahel Vambola tänava ja Tornimäe tänava pikenduse, muutudes ühendusüliliks Maakri kõrghoonete piirkonna ja Sibulaküla vahel ning võimaldab õgvendada liikumisteed A. Lauteri tänavalt Viru keskuse suunas, kus paikneb ühistranspordi terminal.

Kompaktse tervikuna säilitatakse Kuke tänava äärne haljastus, mis loob omalaadse rohke kõrghaljastusega miljöö.

A. Lauteri tn 3 krundist on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis avab liikumiseks seni kooli territooriumil aiaga piiratud alale jäänud kõnnitee.

Lennuki tänava äärsete äriruumide ette on kavandatud avarad kõnniteed.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

#### 4.1.1 Üldosa

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad

Planeerimisel on aluseks võetud:

AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 11.11.2014 väljastatud tehnilised tingimused PR/1454247-1.

#### 4.1.2 Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on Ø200 mm ja Ø1000 mm veetorustikud Lauteri tänaval. Olemasolev koolihoone saab vett Ø200 mm veetorustikust Lauteri tänaval. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 350kPa.

##### Planeeritud veevarustus

Planeeritud hoone veevarustuse allikateks on Ø200 mm ja Ø1000 mm ühisveetorustikud A. Lauteri tänaval. Kinnistu olme- ja sisetulekustutuse veevarustuse tagamiseks Lauteri tänava ühisveetorustikud ühendatakse.

Kinnistul jääb kasutusele olemasolev Ø100 mm veeühendus Ø200 mm ühisveetorustikust (koolihoone veega varustamiseks) ning täiendavalt on planeeritud dubleeritud Ø200 mm veeühendus Ø200 mm ja Ø1000 mm ühisveetorustikest (uue hoone olme- ja sisetulekustutusvee tagamiseks).

Liitumispunktid ühisveevõrguga paiknevad kinnistu piiri taga, A. Lauteri tänaval.

Olemasoleva koolihoone veetarbimine on  $Q=1588$  m<sup>3</sup>/aastas (2013 a andmed).

Kavandatud hoone ööpäevane tarbevee vooluhulk on:

Majandus-joogi vesi 120 m<sup>3</sup>/d

Ehitisesisese tuletõrjevesi:

- Automaatne süsteem (sprinkler) 35 l/s
- Voolikusüsteem 40 l/s

#### 4.1.3 Tuletõrjeveevarustus

Välis- ja sisetulekustutusvee vajadus on 40 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Lauteri tänava Ø1000 mm ühisveetorustikul.

#### 4.1.4 Kanalisatsioon

##### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne.

Olemasoleva koolihoone kanalisatsiooni eelvooluks on kinnistut läbiv Ø475 mm ühisvoolne ühiskanalisatsioonitorustik.

##### Planeeritud kanalisatsioon

Planeeritud ala kanalisatsiooni eelvooluks on Ø475 mm ühisvoolne kanalisatsioonitorustik.

A. Lauteri tn 3 kinnistut läbiv Ø475 mm ühisvoolne kanalisatsioonitorustik tõstetakse osaliselt ümber tänavamaa-alale, kaevust K1-1(OK-9) kaevuni K1-4(OK-13).

Kinnistule on planeeritud liitumispunktid: A. Lauteri tänava poolt ja Kuke tänava poolt.

A. Lauteri tänaval on planeeritud Ø200 mm kanalisatsiooniühendus Ø300 mm ühisvoolsesse ühiskanalisatsiooni torustikku ning Kuke tänaval on planeeritud Ø250 mm kanalisatsiooniühendus Ø475-500 mm ühisvoolsesse ühiskanalisatsiooni torustikku.

Liitumispunktid ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad kinnistu piiri taga, tänavamaa-alal.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

Ühiskanalisatsiooni süsteemi on lubatud sademevett juhtida maksimaalselt 10 l/s. Sademeeve koormuste vähendamiseks tuleb kasutada ühtlusmahuteid või/ja suurema läbimõõduga kinnistusiseseid sademeeve torusid (et oleks suurte vihmade korral võimalik akumulierida vooluhulki). Kinnistusisese sademeeve torustiku dimensioneerimisel on arvestada vihmahoo kestusega vähemalt 20 minutit.

Ehitusprojekti täpsustatakse kinnistusisene sademeveelahendus ning konkreetne sademeeve koormuste vähendamise lahendus.

Planeeritud kinnistu juurdetulev ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on  $Q = 120 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Kinnistu sademeeve kanalisatsiooni arvutusaravool on 53 l/s.

#### 4.1.5 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus	
PE plasttoru Ø 200 mm PN10	30 m
Reovee kanalisatsioon	
PVC või PE plasttoru Ø 500 mm SN8	62 m
PVC või PE plasttoru Ø 250 mm SN8	3 m
PVC või PE plasttoru Ø 200 mm SN8	9 m

#### 4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 19.12.2014 välja antud tehnilised tingimused nr 226053.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritava alajaama nr 1 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav liitumine
2	Ärihoone ja elamu	1400 / 2130	Keskpingel

Objektide 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritud hoonesisese tarbija alajaama baasil (10/0.4kV trafod kuni 2x1000kVA). Tarbija 10/0.4kV alajaama elektriliitumine on ette nähtud keskpingel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ Tarbija alajaama toiteks hoonesisese alajaama 24kV keskpinge seadmega 4+4 (VL+KOL+KOL+KOL mõlemas sektsioonis) ning lisaks keskpinge mõõtekambritega. Elektrilevi OÜ planeeritud keskpinge jaotla

10kV toide on ette nähtud jaotusalajaamast nr 5908 kahe kiire süsteemis 24kV kaablitega. Planeeritud liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on Tarbija toitekaabli kingadel mõõtepunkti 10kV jaotusseadmes.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Planeeritud objektide alla jäävad kesk- ja madalpinge kaabelliinid likvideeritakse ja asendatakse planeeritud kaabelliinidega.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud naatrium- või LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektides (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamiseks (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) tellida võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

### 4.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud ASi Eesti Telekom 06.11.2014 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23430919.

Detailplaneeringus on ette nähtud olemasolevad sidekanalisatsiooni liitumispunktid alles jätta. Olemasolevad sidesisestused asuvad hoone ees A. Lauteri tänava poolt sidekaevust nr 363 ja A. Lauteri 5 poolsest küljest.

Sidekanalisatsiooni normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Tööprojekti koostamiseks tellida võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

### 4.4 Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Tallinna Küte 14.11.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-14/55.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Planeeritud alale on kavandatud kaks varianti soojusvarustuse lahendamiseks.

#### Variant 1

Kinnistu olemasolev ühendus soojusvõrguga A. Lauteri tänaval rekonstrueeritakse.

Soojustorustiku läbimõõtu soojuskambri ühenduspunktini planeeritud soojustorustikuga suurendatakse arvestades A. Lauteri tn 5, Lennuki tn 14, Maakri tn 44 ning planeeritud ala (olemasolev kool + uus hoone) soojuskoormusega.

Koolihoonele (A. Lauteri tn 3) jäävad kasutusele olemasolevad soojusühendused (vajadusel hoonesisendid rekonstrueerida), uuele hoonele on ette nähtud soojusühendused hoovis.

### Variant 2

Koolihoonele jääb kasutusse olemasolev ühendus soojusvõrguga A. Lauteri tänaval (vajadusel hoonesisendid rekonstrueerida), uuele hoonele on planeeritud soojusühendus DN150 mm soojustorustikult Kuke tänaval.

Läbi A. Lauteri tn 3 hoone saavad soojust kinnistud A. Lauteri tn 5, Lennuki tn 14 ning Maakri tn 44. Nimetatud transiit-soojustorustik tuleb tõsta hoonest väljapoole ning teha vajalikud ümberühendused A. Lauteri tn 5, Lennuki tn 14, Maakri tn 44 kinnistutele soojusvarustuse tagamiseks.

Ümberühenduse ja rekonstrueerimisega seotud tööde ulatus täpsustatakse ehitusprojektiis.

Planeeritud soojustorustikud on ette nähtud ehitada maa-alustena eelisoleeritud II isolatsiooniklassiga terastorudest, isolatsiooniklass täpsustada ehitusprojektiis.

Planeeritava ala soojuskoormus on ca 3,200 MW.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

## **4.5 Gaasivarustus**

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaseltsi Eesti Gaas 05.11.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 5-1/205.

Lauteri tn 3 kavandatud hoone gaasiga varustamiseks on kavandatud 2 võimalikku lahendust.

### Variant 1

Kinnistu soojus- ja soojaveevarustuseks on ette nähtud gaasivõrguga liitumine Kuke tänaval paiknevalt B-kategooria gaasitorustikult.

Kinnistule on planeeritud maa-alune gaasitorustik mööda Kuke tänavat kuni planeeritava kinnistuni.

Liitumispunkt gaasivõrguga on planeeritud kinnistu piirile Lennuki tänaval.

Gaasirõhu redutseerimine kavandatud lahendada kinnistu sees.

### Variant 2

Gaasi kasutamisel ainult tehnoloogilisteks vajadusteks (kõögiseadmed) on ette nähtud gaasivõrguga liitumine A. Lauteri tänaval paiknevalt A-kategooria gaasitorustikult.

Kinnistuisene olemasolev A-kategooria gaasitorustik rekonstrueerida (vajadusel suurenda läbimõõdud), A. Lauteri tn 5 gaasiühendus säilitada.

Liitumispunkt gaasivõrguga on planeeritud kinnistu piirile A. Lauteri tänaval.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojektiis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt vajalikule tarbimismahule.

## 4.6 Alternatiivsed soojusvarustuse võimalused

Ehitusprojekti koostamisel võib kaaluda ka soojuse- ja elektri koostootmist, mis on üks populaarsust koguvatest energiasäästu meetoditest. Koostootmist kasutatakse peamiselt tööstus- ja kommertssektoris, aga ka suure energiavajadusega avaliku sektori asutustes, sh ülikoolid. Kombineeritud soojuse ja elektri tootmine on märkimisväärselt efektiivsem, kui kasutades ainult võrguenergiat. Eraldades soojust elektrienergia tootmisprotsessist ja vältides trassi kadusid, on koostootmisjaamad võimelised säästma arvestatavaid summasid kütuse kokkuhoiult.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

#### 5.1.1 Riiklike mälestiste kaitsevööndid ja vaatekoridorid

- Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise 2594 (Asulakoht, 13.- 16. saj "Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrus nr.10, (RTL 1997, 5, 27)) kaitsevöönd (50 m mälestise välispiirist).

#### 5.1.2 Muud kehtivad kitsendused

A. Lauteri tn 3 hoone A. Lauteri tänava poolses välisseinas paikneb 4.klassi geodeetiline märk nr 938. Reeperi kaitsevöönd on 3m. Geodeetiline märk tuleb säilitada või vajadusel ümber tõsta kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika teenistusega.

### 5.2 Kavandatud kitsendused

- Vajalik on näha ette isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks pos 1 kinnistul jalakäijate liikumise tagamiseks.

#### 5.2.1 Juurdepääsuservituutide vajadus

Pos 1:

- Juurdepääsuservituut kavandatud hoonesisese alajaama ruumidele võrgu valdaja kasuks. Koridori laius 3m.

#### 5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Pos 1

- Planeeritud hoonesisese alajaama ruumid ,pindalaga ca 20m<sup>2</sup>, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud kesk- ja madalpinge kaablikoridorid, võrgu valdaja kasuks. Koridoride laius kuni 2,5 m.
- Olemasolevad kesk- ja madalpinge kaablid, võrgu valdaja kasuks. Koridoride laius kuni 2,8m.
- Rekonstrueeritav gaasitoru, võrgu valdaja kasuks. Koridori laius 2m.
- Planeeritud soojustorustik, võrgu valdaja kasuks. Koridori laius 2m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

Pos 9

- Olemasolevad kesk- ja madalpinge kaablid, võrgu valdaja kasuks, 1m äärmistest kaablitest mõlemale poole
- Planeeritud gaasitoru, pos 1 igakordse omaniku kasuks, koridori laiusega 2m
- Planeeritud soojustorustik pos 1 igakordse omaniku kasuks, koridori laius 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole
- Olemasolev ja planeeritud ühisvoolse kanalisatsiooni toru, võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega 4 m

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1 Täiendavate uuringute vajadus

Kuna planeeritav krunt asub arheoloogiamälestise (asulakoht, 13. – 16. sajand; registri nr 2594) kaitsevööndis, tuleb enne mistahes ehitusega seotud pinnase- või kaevetöid kinnistul läbi viia arheoloogilised eeluuringud võimaliku arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ja laadi selgitamiseks. Eeluuringud tuleb tellida Muinsuskaitseameti tegevusluba omavalt firmalt. Uuringute põhjal selgitatakse ulatuslikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel töödel.

### 6.2 Nõuded täiendavateks kooskõlastusteks

- Hoone projekteerimistingimused ja ehitusprojekt kooskõlastada vastavalt lennundusseaduse § 35 lõikele 3 ja lõikele 4 täiendavalt Lennuametiga.

### 6.3 Olulisemad arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Olemasoleval hoonel säilitada viilkatus. Uue hoone katuse osas piirangud puuduvad: võib ette näha nii lame- kui ka kaldkatuse.
- Fassaadimaterjalina kasutada kaasaegseid materjale, mis moodustaksid olemasolevate hoonetega tervikliku, vaheldusrikka koosluse.
- Tehnoruumid- ja seadmed (ventilatsiooni- ja jahutusagregaadid) projekteerida selliselt, et nende kõrgus ei ületaks hoone parapeti kõrgust (kõrgemal hooneosal abs kõrgusega 115 m, madalamal hooneosal 29,00).

- Uue hoone madalamatele korrustele planeeritud parkla projekteerida ilmekate, mitte tööstuslikult mõjuvate fassaadidega.
- 5-korruselise hooneosa katusele rajada katuseaed, mis toimiks hoones paiknevate korterite ja bürooruumide rekreatsioonialana.
- Uue hooneosa esimesele korrusele, Kuke ja Lennuki tänava äärde näha ette äripinnad, mis aktiivselt suhtleksid tänavaruumiga: kauplused, toidlustus- ja teenindusruumid.
- Hoonet ümbritsevad väikevormid: pingid, prügikastid, suunaviidad jms kavandada hoone arhitektuurse lahendusega haakuvana.
- Rakendada suuremate klaasipindade projekteerimisel meetmeid vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega
- Hoone projekteerimisel kaaluda vihmavee kogumist ja kasutamist tualettides.

#### 6.4 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Pärast Lennuki tn 14 hoonega plokistatud garaažihoone lammutamist A. Lauteri tn 3 krundil korrastada A. Lauteri tn 3 omanikul Lennuki tn 14 otsasein sarnaselt ülejäänud hoonega.
- Ventilatsioonisüsteeme ja muid müratekitavaid seadmeid mitte paigutada Lennuki 14 elamu vahetusse lähedusse.
- A. Lauteri tn 3 hoone A. Lauteri tänava poolses välisseinas paiknev 4.klassi geodeetiline märk nr 938 tuleb säilitada või vajadusel ümber tõsta kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika teenistusega.

##### 6.4.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

###### Haljastus:

- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta. Istikud ja istutustööd peavad vastama Eesti standardite EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud” ja EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.
- Aeg-ajalt (umbes 3 aasta järel) tuleb säilivatel puudel viia läbi võrahooldus.
- A. Lauteri tn 3 Lennuki tänava äärne puuderida asendada üheliigilise ja ühealase puudereaga.
- A. Lauteri tn 3 loodeserva istutatud harilike vahtrate rida tuleb järk-järgult harvendada.
- Pikemas perspektiivis tuleb asendada A. Lauteri tn. 3 koolihoone ees tänava ääres kasvavad nõrgestunud olekus kased. Uued puud tuleb istutada tugevdatud kasvualusele ja puud vigastuste eest kaitsta. Eelistada tuleb istutamisel arukaske, mis talub põuaperioode paremini kui teised levinumad kaseliigid.
- Tulevikus hoovialal muutuvad valgusolud juurdeehituste tõttu halvemaks ja puud saavad vähem otsesest päikesevalgust. Uute puude valikul tuleb eelistada varjutaluvaid puuliike – suurte puude puhul eelkõige pärnasid (läänepärn, suurelehine pärn), madalamate puude puhul harilikku toomingat ja ilupihlakaid. Ka põõsarinde puhul tuleb kasutada varjutaluvaid liike (näiteks hariliku lumimarja teisend *laevigatus*, harilik pihlenelas, villane lodjapuu, mage sõstar, harilik kikkapuu, harilik ebajasmiin, harilik sarapuu, okaspõõsastest jugapuude sordid).
- Raietöid tuleb teha väljaspool lindude pesitsusaega (1.04-31.07)



### **Liiklusmüra hinnangust tulenevad nõuded:**

- Hoone projekteerimisel järgida Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Eluhoone välisfassaadi ja akende materjali valikul panustada heade helipidavusomadustega materjalidele.
- Materjalide valikul tugineda Eesti standardis EVS 842:2003 sätestatud õhumüra isolatsiooni indeksile  $R'_{tr,s,w}$  – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisterritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsioon), kui müraallikaks on transport.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsioonitaset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Aknaklaaside valikul tuleb eelistada müra summutavaid klaase, akende heliisolatsiooniomadusi saab parandada muutes näiteks klaasi paksust või klaasidevahelist kaugust.
- Hoone projekteerimisel arvestada parkimismaja ja esimeste korruste vaheliste lagede-põrandate helikindlusega.
- Tehnoseadmete valikul arvestada, et tehnoseadmete müra ei tohi hoonete välisterritooriumil ületada päevasel ajal 50dB ja öösel 40 dB.

### **Hüdrogeoloogilisest tingimustest tulenevad nõuded:**

Arvestades keerulisi hüdrogeoloogilisi tingimusi ümbruskonnas, tuleb:

- ulatusliku veetaseme langetamise vältimiseks kasutada keldrikorruste ehitamisel vähemalt möllikihi all levivasse 19m paksusesse saviliiva ja liivsaside kompleksi ulatuvat veekindlat sulundseina
- Sulundseina ehitamiseks valida ehitusviis, mis ei põhjusta naaberhoonete madalvundamentidele kahjustusi.

### **Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded:**

- Hoonete projekteerimisel täpsustada pinnaseõhu radoonisisaldust ja vajadusel rakendada Eesti standardi EVS 840 2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid.

### **Naaberhoonete insulatsioonitingimustest tulenevad nõuded:**

- Hoone projekteerida nii, et kõigis naaberhoonetes paiknevates korterites ning A. Lauteri tn 1 // Rävala pst 7 asuva lasteaia rühmaruumides oleks tagatud normikohane isolatsiooni kestus vastavalt kehtivale Eesti standardile „Loomulik valgustus büroo- ja eluruumides“.

### **Nõuded vertikaalplaneerimiseks:**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanalisatsiooni.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Kõvakattega krundiosal koguda sademevesi restkaevudesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

**Nõuded jäätmekäitluse korraldamiseks:**

- Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.
- Ehitusjäätmete käitlemist käsitleda ehitusprojektis.

**Üldised nõuded ehitustööde korraldamiseks:**

- Enne planeeritud hoone ehitamise alustamist tuleb teha ehitusekspertiis lähialal asuvatele hoonetele.
- Ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla juba enne ehitustööde algust. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid.
- Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus.
- ehitustööde korraldamisel arvestada lisaks sademevee hulga ka seinast sissepoole jääva ärakaevatava pinnase pooridest eralduva vee ärajuhtimise vajadusega.
- Viia enne mistahes kaevetöid kinnistul tööde tellija kulul läbi arheoloogilised eeluuringud arheoloogilise kultuurikihi olemasolu või puudumise selgitamiseks ja nende tulemuste põhjal otsustatakse põhjalikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel kaevetöödel.

**6.4.2 Tuleohutusnõuded**

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Erinevate hooneosade liitumisel tagada tuleohutuskujuga (8m) horisontaalsuunas vastavalt Eesti standardile EVS 812-8:2011.
- Äripindade projekteerimisel arvestada nõudega, et kui ühe tuleohutussektiooni pindala ületab 2400 m<sup>2</sup>, tuleb rajada sprinklersüsteem.
- Kahekorruseline maa-alune parkla tuleb varustada sprinkleriga ja mehhaanilise suitsueemaldussüsteemiga.

**6.4.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas****Nõuded projekteerimiseks:****Veevarustus ja kanalisatsioon:**

- Hoonete vee- ja kanalisatsiooniprojektide koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

**Elektrivarustus:**

- Tööjoonised koostööl lastada täiendavalt .
- Tööprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud võimsusega.

**Sidevarustus:**

- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida ASilt Eesti Telekom täiendavad tehnilised tingimused.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.

**Tänavavalgustus:**

- Tööprojekt võrguvaldajaga täiendavalt kooskõlastada.
- kooskõlastus kehtib üks aasta
- tänavavalgustuse projekteerimiseks küsida võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

**Soojusvarustus:**

- AS Tallinna Küte soojusvõrgud võimaldavad lahendada kogu planeeringuala soojusvarustuse kaugkütte baasil.
- Üksikute objektide soojusvarustuse või olemasolevate soojustorustike ümbertõstmise projekteerimiseks taotleda ASilt Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.
- Planeeringus ette nähtud soojustorustike ümbertõstmiseks on vaja sõlmida AS-ga Tallinna Küte kokkulepe. Soojustorustike ümbertõstmine toimub kinnistu omaniku/huvitatud isiku kulul.
- Planeeringus likvideeritavatena näidatud olemasolevate soojustorustike demonteerimine on lubatud alles pärast uute torustike väljaehitamist ja ümberühendamist.

**Gaasivarustus:**

- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab AS EG Võrguteenus vastuvõetud detailplaneeringu, tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel
- Ehitusprojektid kooskõlastada ASiga Gaasivõrgud.

**Vertikaalplaneerimine:**

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et ei tohi naaberkinnistutele täiendavat sademevett juhtida.

**Nõuded ehitamiseks:****Veevarustus:**

- Olemasolevale hoonele on võimalik juurdeehitust teha pärast olemasoleva ühiskanalisatsioonitorustiku ümber tõstmist.

**Sidevarustus:**

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult AS Eesti Telekom volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööde teostamine AS Eesti Telekom sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega.

**Soojusvarustus:**

- Planeeringus ette nähtud soojustorustike ümbertõstmiseks on vaja sõlmida AS-ga Tallinna Küte kokkulepe. Soojustorustike ümbertõstmine toimub kinnistu omaniku/ huvitatud isiku kulul.
- Planeeringus likvideeritavatena näidatud olemasolevate soojustorustike demonteerimine on lubatud alles pärast uute torustike väljaehitamist ja ümberühendamist.

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

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

A. Lauteri tn 3 krundile on määratud ehitusõigus koolihoone laiendamiseks ning äri- ja eluruumidega kõrghooneosa juurdeehitamiseks.

Kesklinna on kavandatud väärikas hoonestus lähtudes teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ tingimustest.

Autoliikluse hajutamiseks on kavandatud 2 parklasse sisse- ja väljasõitu.

Kavandatud on korrastada Lennuki tänava maa-ala.

Muutmaks jalakäijate liikumist sujuvamaks on kavandatud avar kergliiklusala A. Lauteri tn 3 krundile A. Lauteri tänavalt Lennuki ja Kuke tänava ristmikuni.

Kavandatud on säilitada A. Lauteri tänava ja Kuke tänava äärne puuderida.

Lennuki tänava äärde on kavandatud rajada uus haljastus.

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

Üks etapp Maakri kõrghoonete kvartalist saab planeeringu realiseerimisel välja arendatud. See on samm edasi tervikliku kõrghoonete kvartali väljakujunemisel.

### **7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**

Kavandatud hoone väljaehitamisel saab ärikõrgkool laiendada üliõpilaste vastuvõttu ning võimaldada neile paremaid õppimis- ja elamistingimusi.

Kavandatud korterites on võimalik pakkuda elamispinna nii õppejõududele kui üliõpilastele.

Lahendatakse ülikooli ja kavandatud elamu ning büroohoone parkimiskohtade vajadus, mis oluliselt vähendab ümbritsevate tänavate koormamist parkivate autodega.

Koos uue hoone ehitamisega kujundatakse jalakäijatele organiseeritud ja ohutu kergliiklusala A. Lauteri tänava ja Lennuki-Kuke tänava ristmikusuunal.

Kuke tänava ääres säilitatakse olemasolev haljastus.

Lennuki tänava äärde rajatakse uus tänavahaljastus.

### **7.4 Vastavus teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“**

Teemaplaneeringu järgi asub planeeritud ala Maakri kõrghoonete piirkonna kvartalis nr 4. Kvartal paikneb Lennuki, Maakri, A. Lauteri ja Kuke tänava vahelisel alal. Maakri tänava poolne kvartaliosa on juba terviklikult välja ehitatud, sinna ei ole kõrghoonete teemaplaneeringu järgi arhitektuursest aspektist lähtudes võimalik hoonemahte lisada. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Lennuki tn 14 ja Maakri tn 42 kruntidele teemaplaneeringu järgne

võimalik juurdeehituse maht. Kuigi teemaplaneeringu järgi on A. Lauteri tn 5 ja Maakri tn 44 krundid juba terviklikult välja ehitatud, on siiski arvestatud mõlemale krundile võimalik juurdeehituse maht, mis annaks krundile hoonestustiheduseks 2,7

Kvartali pind on TLPA üldplaneeringute osakonna andmetel: 18600 m<sup>2</sup>.

Maksimaalne võimalik brutopind kvartalis on 50220 m<sup>2</sup>.

Address	Olemasolev maapealne brutopind (m <sup>2</sup> )	Perspektiivne maapealne brutopind (m <sup>2</sup> )	Arvutuslik pindala	Juurdeehitamise võimalus (m <sup>2</sup> )	Hoonestustihedus teemaplaneeringu põhimõtete alusel	Alus
Maakri tn 42	3008,4	4220,1	1563	1211,7	2,7	Arvutatud teemaplaneeringu KPT tiheduse 2,7 alusel. Aluseks on võetud kruntide pind + kruntide esine tänava maa-ala.
Lennuki tn 14	894	1560,6	578	666,6	2,7	
A. Lauteri 5	5700	6947,1	2573	1247,1	2,7	Teoreetilised linnaehituslikud võimalused. Aluseks võetud krundi pind x 2,7. Tegelikult on põõning täies ulatuses välja ehitatud.
A. Lauteri 5E	52	52	79	0	0,7	Olemasolev alajaam
Maakri tn 44	4450	4862,7	1801	412,7	2,7	Teoreetilised linnaehituslikud võimalused. Perspektiivne bruto: Aluseks võetud krundi pind x 2,7. Olemasoleva brutopinna hulka on arvestatud ka projekteeritud, aga välja ehitamata katusekorrus.
<b>Kokku:</b>	<b>14104,4</b>	<b>17642,5</b>	<b>8450</b>	<b>3538,1</b>		

A. Lauteri tn 3	6180	32577,5	10150	26397,5	3,19	Teemaplaneeringus antud hoonestustihedus miinus naaberkruntide arvutuslikud võimalikud
-----------------	------	---------	-------	---------	------	--

						ehitusmahud
<b>Kokku:</b>	<b>20284,4</b>	<b>50220</b>	<b>18600</b>	<b>29935,6</b>	<b>2,7</b>	

#### Võrdlus teemaplaneeringu näitajatega

Näitaja	Teemaplaneering Kvartal 4	Detailplaneering	Pos 1
Pindala m <sup>2</sup>	18600	10150	7641 <sup>2</sup>
Olemasolev säiliv hoonestus m <sup>2</sup>	20947	6180	6180
Maksimaalne hoonestustihedus	2,7	3,21 <sup>1</sup>	4,26 <sup>2</sup>
Maksimaalne võimalik hoonestuse brutopind m <sup>2*</sup>	50220	32577,5*	32577,5
ehitiste abs kõrgus meetrites	130	115	115
Haljastatud pinna ja avaliku ruumi osakaal sh haljastus	10%	41% 12%	37% 12%

\* hoone maapealse osa suletud brutopinnaks on vastavalt teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kinniste (soojapidavate) välispiiretega piiratud hoone osa jagatud kvartaliosa pinnaga, mis hõlmab planeeritud krundi ning sellega piirneva ala kuni piirneva tänava teljeni. Arvestatud ei ole hoones paiknevate parkimiskorruste pinda.

<sup>1</sup> kuna A. Lauteri tn 5 ja Maakri tn 44 kruntidele on võimaliku täiendava ehitusõiguse jaoks arvestatud krundi hoonestustiheduseks 2,7, on detailplaneeringualal hoonestustihedus suurem. Kvartalis kokku tuleb hoonestustihedus 2,7.

<sup>2</sup> krundi hoonestustiheduse arvutamisel on arvestatud ka pos 9 maa-alaga, mis on A. Lauteri krundist eraldatud Kuke tänava maa-ala laiendamiseks.

#### 7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

- 1 Teha kompleksed mürauringud ja detailne müra modelleerimine, et määrata mürataseme alusel objekti sobivus keskkonda ja meetmed müra mõju vähendamiseks. Esitada mürakaardid, mis peavad sisaldama ka müra hoone fassaadidel. Modelleerimisel peab kajastuma liiklusrüü, parklate müra, tehnoeadmete müra. Müra hindamisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Vajadusel esitada müraleevendusmeetmed lähtuvalt Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;  
*Täidetud. Nõuded on esitatud seletuskirja pumñktis 6.4*
- 2 Pärast detailplaneeringu algatamist viia koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga läbi arhitektuurivõistlus A.Lauteri tn 3 krundi ehitusõiguse ulatuse ja hoonestusala kuhu täpsustamiseks ning planeeritava hoone projekteerimiseks arhitektuurinõuete määramiseks; Vastavalt korraldusele viis arendaja koostöös TLPA-ga läbi arhitektuurivõistluse krundi ehitusõiguse ulatuse ja hoonestusala kuhu täpsustamiseks. Arhitektuurivõistluse tulemusena võitjat ei valitud, kuna ükski esitatud töödest ei vastanud täielikult võistlustingimustele. Žürii leidis, et põhjendatud on kõrghoone nihutamine olemasoleva koolihoone sümmeetrilise telje suhtes ning saavutamaks kõrghoonele sobiv saledus, võib kavandada hoone kõrgemana, kui

*algataud detailplaneeringu lahendus ette nägi. Pärast võistlust tellis EBS Campus OÜ arhitektuurse kontseptsiooni KOKO Arhitektid OÜlt. Esitatud kontseptsioon kiideti märkustega TLPA komisjonis heaks (13.06.2014 kiri nr 3-2/960).*

- 3 Analüüsida hoone kütte- ja energiakulu, energiatarbimise efektiivsust ja määrata heitmete vähendamise meetmed;
- 4 Prognoosida liikluse kasvuga kaasnevat õhusaastet, seejuures arvestades õhu liikuvust analüüsitava piirkonnas. Välisõhu saastatuse taseme modelleerimisel arvestada autotranspordist lähtuvat saastet kui ka kesklinnas asuvaid ettevõtteid ning katlamaju, mis mõjutavad detailplaneeritavat piirkonda. Saastetaseme modelleerimise programm peab vastama keskkonnaministri 22. septembri 2004 määruse nr 120 „Välisõhu saastatuse taseme määramise kord“ paragrahvile 8. Välisõhu saastatuse taseme hindamisel lähtuda keskkonnaministri 7. septembri 2004 määrusest nr 115 „Välisõhu saastatuse taseme piir-, sihtväärtused ja saastetaluvuse piirmäärad, saasteainete sisalduse häiretasemed ja kaugemad eesmärgid ning saasteainete sisaldusest teavitamise tase“;  
*Täidetud. Hinnag koos KSH aruandega planeeringule lisatud, välisõhu saaste norme ei ületa.*
- 5 Teha radooniuuritud ja esitada radooni mõõtmise protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmiste meetodikat, mõõtmiste aega, mõõtmisteks kasutatud aparadi nimetust ja märget kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust. Vajadusel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;  
*Täidetud*
- 6 Lisada detailplaneeringule hüdrogeoloogiline hinnang vundamendikaevisest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta. Käsitleda vundamendisüvendist väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalusi kooskõlas AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tingimustega. Anda hinnang ehitustööde ja põhjaveealanduse võimalikest mõjudest naaberhoonetele ja kõrghaljastusele ning määrata meetmed hoonete püsivuse tagamiseks;  
*Täidetud. Hinnag koos KSH aruandega planeeringule lisatud, tingimused seletuskirja punktis:6.4*
- 7 Aktualiseerida geodeetiline alusplaan Lennuki tänav ja Maakri tänav kinnistu ja sellega külgnevate kinnistute osas;  
*Aktualiseeritud 2014.aastal.*
- 8 Teha ettepanekud Lennuki tänava laiendamise ehitusjärjekordade kohta;  
*Ettepanekud on esitatud detailplaneeringu lisa 7.*
- 9 Lauteri tn 3 kinnistu omanikul sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist kinnistute, millel asuvad garaažid, omanikega kinnistute võõrandamise võlaõiguslikud lepingud ja Tallinna linnaga nimetatud kinnistute tasuta võõrandamise võlaõiguslik leping, mille kohaselt Lauteri tn 3 kinnistu omanik võõrandab tasuta Tallinna linnale nimetatud kinnistud ja sõlmib kinnistute omandi üleandmiseks Tallinna linnaga asjaõiguslepingu pärast kinnistutel asuvate garaažide lammutamist ja Lennuki tänava valmis ehitamist;  
*Täidetud.*
- 10 Lähtuda planeeritava krundi ehitusõiguse ulatuse määramisel Eesti standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“;  
*Täidetud. Insolatsioonianalüüs on lisa 5.2.*
- 11 Määrata Lauteri tn 3 kinnistule kavandatava hoone absoluutkõrguseks mitte enam kui 100 m;  
*Tuginedes TLPA komisjoni otsusele (13.06.2014 kiri nr 3-2/960) on hoone absoluutkõrguseks määratud 115 m,*  
Kavandada võimalusel kõrghooneosa kahest osast koosnev;  
*Vastavalt arhitektuursele kontseptsioonile on kõrghoone kavandatud ühes osas. Kontseptsioon on heaks kiidetud TLPA komisjoni 10.06. 2014 otsusega, nr 173.*

- 12 Lisada detailplaneeringule planeeritava ala kontaktvööndi makett mõõtkavas 1:1000;
- 13 Arvutada likvideeritavate puude asendusistutuste rajamise vajadus Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ alusel;  
*Täidetud.*
- 14 Lahendada soojusvarustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“;  
*Detailplaneeringus on lahendatud soojusvarustus kaugkütte baasil. On lisatud ka võimalus alternatiivsete kütteviiside kasutamiseks.*
- 15 Määrata parkimiskohtade vajadus kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014“;  
*Täidetud.*
- 16 Kooskõlastada detailplaneering Maa-ametiga, Terviseameti Põhja talitusega ja Lennuametiga;
- 17 Määrata ehitamiseks tingimus viia enne mistahes kaevetöid kinnistul tööde tellija kulul läbi arheoloogilised eeluringud arheoloogilise kultuurikihi olemasolu või puudumise selgitamiseks ja nende tulemuste põhjal otsustatakse põhjalikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel kaevetöödel.  
*Määratud.*

## **7.6 Vastavus lähtedokumentidele**

### **7.6.1 Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“**

Kavandatud hoone mõju naaberhoonete insolatsioonitingimustele hindas ekspert Peep Soopere lähtuvalt Eesti standardist EVS 894:2008/A1:2010. Kõigi naaberhoonete eluruumides, mis on mõjutatud A.Lauteri tn 3 kavandatud hoonest, sh A.Lauteri tn 3 lasteaia rühmaruumides, säilib piisav insolatsioonikestus. Ekspert hinnang on lisas 5.2.

### **7.6.2 Vastavus Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315:Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.  
Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.3.

### **7.6.3 Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;



- Planeeringus käsitletud hoonestus on mitmefunktsiooniline ning planeeritud otstarbega hoone ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

#### 7.6.4 Vastavus Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeritud ala asub kesklinnas.

Parkimiskohtade arv vastab kesklinna normile, kus norm tähendab suurimat võimalikku parkimiskohtade arvu.

#### 7.6.5 Vastavus KSH aruande järeldustele

Aktsiaselts Maves on koostanud A. Lauteri tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande. Aruande koostamisel on läbi viidud mitmed uuringud, millele tuginedes on määratud leevendusmeetmed keskkonnamõjude vähendamiseks. Leevendusmeetmed on esitatud seletuskirja punktis 6 nõuetena ehitusprojekti koostamiseks. KSH aruanne on seletuskirja lisas 5.2.

#### 7.7 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

- Võrreldes eskiislahendusega on muutunud planeeritud kõrghoone asukoht ja kõrgus.
- Vastavalt läbiviidud arhitektuurikonkursi tulemustele ja sellele järgnenud KOKO arhitektid OÜ poolt koostatud arhitektuursele kontseptsioonile on kõrghoone osa kavandatud planeeritava ala idanurka.
- Hoone peasissekäik on kavandatud Lennuki tänava äärde
- Vähendatud on maa-aluste korruste arvu: eskiisis oli kavandatud 3 maa-alust korrust, praegu 2 maa-alust korrust.
- Autoliikluse hajutamiseks on kavandatud eraldi juurdepääsud maa-alusesse parklasse (Lennuki tänavalt) ja hoonesisestele parkimiskorrustele (A. Lauteri tänavalt).
- Jalakäijate liiklemise ohutumaks muutmiseks on Lennuki tänava äärne kõnnitee kavandatud planeeritud hoone ette, jättes nii sõidutee ja kõnnitee vahele haljasala. Nii on eraldatud ka jalakäijad ja maa-alusesse parklasse sisenevad autod.
- Võrreldes eskiislahendusega on kavandatud paindlikum hoonete kasutusotstarvete vahekord.
- Kõrghoone osa kõrgust on suurendatud 4m võrra. Kavandatud hoonestustihedus on kooskõlas teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kavandatuga.
- Kavandatud on likvideerida Lennuki tänava ääres paiknev puuderida ning asendada see A. Lauteri tn 3 kinnistu piiri ulatuses homogeenne puudereaga.
- Muutunud on krundijaotus ja kavandatud kruntide arv. Algatatud lahenduses oli kavandatud 8 krunti: lisaks A. Lauteri tn 3 krundile, mille piire ei muudetud, transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 2 endistest garaažikruntidest ning ajutised krundid Lennuki tänava vastasküljel asuvate garaažide kruntidest tänava maa-ala laiendamiseks vajalike ärälõigete tegemiseks. Esitatud lahenduses on muutmata viimatinimetatud krundid. Maakri tn 40a, 40b, 40c ja A. Lauteri tn 3 kruntide piiride korrigeerimise teel on kavandatud korrastada Lennuki tänava maa-ala A. Lauteri tn 3 kinnistu poolsel küljel. Kavandatud on ka transpordimaa sihtotstarbega

krunt Kuke tänava ja A. Lauteri tn 3 kinnistu vahele. Krundi võib tulevikus liita Kuke tänava maa-alaga.

## 7.8 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahenduse kohta esitati 7 vastuväidet või ettepanekut. Vastuväidete arvestamiseks on planeeringut täiendatud järgmiselt:

- Arvestades Korterühistu Lennuki 14 ettepanekut on detailplaneeringusse määratud tingimus pärast A. Lauteri tn 3 Lennuki tn 14 hoonega plokistatud abihoone lammutamist korrastada Lennuki tn 14 hoone otsasein sarnaseks ülejäänud fassaadiga.
- Arvestades Korterühistu Lennuki 14, Mittetulundusühing KORTERIÜHISTU LAUTERI 1 / RÄVALA 7 ettepanekut on detailplaneeringus määratud nõue, et enne planeeritud hoone ehitamise alustamist tuleb teha ehitusekspertiis lähialal asuvatele hoonetele. Ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla juba enne ehitustööde algust. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kaks korda kuus.
- Arvestades korteriühistu Lennuki 14 ettepanekut on hoonete projekteerimiseks määratud nõue ventilatsioonisüsteeme ja muid müratekitavaid seadmeid mitte paigutada Lennuki 14 elamu vahetusse lähedusse.
- Arvestades Mittetulundusühing KORTERIÜHISTU LAUTERI 1 / RÄVALA 7 ettepanekut on kaalutud täiendava rekreatsiooniala kavandamise võimalusi. Kavandatud kõrghoone ja Lennuki tn 14 hoone vahele on kavandatud täiendav haljasala. Detailplaneeringule on lisatud illustreeriva materjalina kavandatud 5 korruselise hooneosa katusele rajatava rekreatsiooniala võimalik lahendus. Täpne rekreatsiooniala kujundus lahendatakse ehitusprojekti. Avarat rekreatsiooniala saavad kasutada nii üliõpilased kui ka elanikud.
- Eesti Arhitektide Liidu ettepanekut arvestades on täpsustatud kavandatava hoone kasutusotstarvet.
- Eesti Arhitektide Liidu ettepanekut arvestades on detailplaneeringu lisana esitatud detailplaneeringu elluviimise kava.
- Avalikul arutelul märkis Lennukitn 14 elanik Argo Põldots, et kavandatud kergliiklustee kulgeb läbi Lennuki tn 14 krundi, kus on praegu majaelanike parkla. Lahendust on korrigeeritud nii, et kergliiklusteed naaberkinnistutele ei kavandata. Jalakäijatele on loodud avar liikumisruum kavandatud hoone konsoolse osa all.

Konsultant

Ülle Kadak