

Sisukord

I SELETUSKIRI	2	
1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	2	
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	2	
3. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	2	
4. Planeeringus kavandatu kirjeldus.....	4	
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	4	
4.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4	
4.3. Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad	6	
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6	
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja asendusistutuse	arvutus 6	
4.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Parkimiskohtade	arvutus 16	
4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	17	
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	19	
4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	19	
4.10. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	22	
4.11. Kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –	seisukohtadele.....	22
4.12. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle	arenguvõimalustele	30
4.13. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	30	
4.14. Muudatused võrreldes eskiislahendusega.....	31	
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	32	
5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded.....	32	
5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	32	
5.3. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks.....	36	
II PLANEERINGU JOONISED.....	38	
1. Asukohaskeem	38	
2. Põhijoonis M 1:500.....	38	
3. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500.....	38	

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Tallinna Linnavolikogu 6. septembril 2012 määrusega nr 21 vastu võetud „Tallinna linna ehitusmäärus“;
- Tallinna Linnavalitsuse 18. juuni 2014 korraldus nr 991-k „Narva mnt 120 ja Narva mnt 120b kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kesklinnas“.
- 14.08.2012 osühingu Amer Invest taotlus nr 037210 detailplaneeringu koostamise algatamiseks;

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud (vt detailplaneeringu lisad):

- Narva mnt. 120 kinnistu ja lähiümbruse topo-geodeetilise mõõdistuse koostas Aktsiaselts ELISOR 10.07.2012, töö nr GE-25-12;
- dendroloogilise inventuuri Narva mnt 120 kinnistul ning lähialal teostas dendroloog Olev Abner augustis 2012, inventuuri on täiendatud Narva mnt 120b kinnistu osas maastikuarhitekt Eleriin Tekko novembris 2012;
- Osühingu Eesti Geoloogiakeskuse 2007 aastal koostatud Narva mnt 120 kinnistu maa-ala pinnase radooniohtlikkuse hinnang;
- Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaali 2009. aastal koostatud keskkonnamürast põhjustatud müratasemetete hindamine.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud ala paikneb Kadriorus Narva mnt, Oru tn, Joa ja Kuristiku tänavate vahelises kvartalis, kust kaudu on tagatud ka juurdepääs alale.

Planeeritud maa-ala suurus on 1,10 ha.

Planeeritud ala jääb Kadrioru miljööväärtslikule hoonestusalale ja Hundikuristiku oja kaldale.

3. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- Kadrioru miljöösse sobivate hoonete planeerimine. Heakorrastamata kinnistu sihtotstarbelisse kasutusse võtmine ja seeläbi tänava- ja linnaruumi korrastamine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna väärtusi;
- toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

Eelpooltoodust lähtuvalt on detailplaneering koostatud eesmärgil moodustada Narva mnt 120 kinnistust ja Narva mnt 120b kinnistust üks ärimaa sihtotstarbega krunt ja üks elamumaa sihtotstarbega krunt ning määrata moodustatavale ärimaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus olemasolevale ärihoonele kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega juurdeehitise püstitamiseks ning moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks. Narva mnt 120 kinnistu ja Narva maantee T19 kinnistu vahelisel alal asuvast jätkuvalt riigi omandis olevast maatükist moodustatakse tootmismaa sihtotstarbega krunt alajaama teenindamiseks ning määratakse krundile ehitusõigus olemasoleva alajaama asemele ühekorruselise alajaama ehitamiseks.

4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringu lahendusega nähakse ette moodustada 3 krunti:

Positsiooni nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi plan. suurus, m ²	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve
1	Narva mnt 120a	30	Th 100%
2	Narva mnt 120 //120b	4535	Ä 100%
3	Joa tn 9	3281	E 100%

Sellisel kujul krundijaotus on tingitud asjaolust, et Oru hotelli omanik soovib liita olemasoleva hotelli kinnistu ja hotelli laienduseks moodustatava krundi Narva mnt 120 kinnistust üheks krundiks. Hotelli igapäevase majandamise sisukohast on oluline, et hotell asub administratiivselt ühel kinnistul. Sellisel kujul hotelli laiendamine (ja krundipiiride määramine) on mõistlik ka linnaehituslikust seisukohast, kuna Narva mnt äärde planeeritud kuni 5-korruseline ehitis kaitseb lõunasse jäävaid elamuid Narva mnt-lt lähtuva müra, õhusaaste ja vibratsiooni eest. Samuti ei ole ebakorrapärase kujuga krunt piirkonnas erandlik (vt Kontaktvööndi joonis).

4.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud ala hoonestusettepaneku koostas KOKO arhitektid OÜ.

Planeeringuala paikneb atraktiivses asukohas. Narva mnt 120 on olnud varasemalt kasutusel puukooli alana. Selline kasutusviis ei ole arvestades ala lähedust linna keskusele ja ümbritsevatele mitmekesist tegevust võimaldavatele rekreatsioonialadele maakasutuse seisukohalt otstarbekas. Antud asukohta sobiksid sarnaselt lähipiirkonnale korterelamud ent viimaste rajamist kogu planeeritud alale raskendavad Narva mnt liiklusest tulenevad negatiivsed ilmingud.

Lähtuvalt sellest on kavandatud olemasolev Narva mnt 120 kinnistu jagada ja moodustada uued krundid. Narva mnt 120 ja Narva mnt 120B kinnistute piire muudetakse selliselt, et Narva mnt äärde moodustub ärimaa sihtotstarbega kinnistu (mis liidetakse Narva mnt 120B kinnistuga ja kuhu on kavandatud Oru hotelli juurdeehitis) ning Joa tn äärde elamumaa sihtotstarbega kinnistu.

Hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Olemasolevale hotellile on kavandatud juurdeehitis piki Narva maanteed. Juurdeehitis planeeritakse teemaplaneeringus kavandatud Narva maantee poolsele ehitusjoonele, arvestades samas säilitatava väärtusliku kõrghaljastuse paiknemist. Planeeritud juurdeehitis soovitatakse kõrguslikult liigendada, olemaks linna keskuse suunast 3-korruseline ja Lasnamäe suunalt 5-korruseline. Sissepääs hoone keldrikorrusel paiknevasse parklasse on kavandatud

Kuristiku tänavalt. Hotell on oluliseks mürabarjääriks Joa tn äärsele olemasolevatele hoonetele ja planeeritud elamule.

Planeeritud ala lõunapoolne, Joa tänava äärde jääv osa, on ideaalne elukeskkond, kus on tänu kõrghaljastusele tagatud privaatsus, rekreatsiooniala lähedus ja hea ühendus linna keskusega nii autoga kui ka ühistranspordiga liiklejaile. Eelnevast tulenevalt on Joa ja Kuristiku tn nurgale planeeritud korterelamu.

Korterelamu krundi lõunaosa läbib Hundikuristiku oja, mille 25 m laiust ehituskeeluvööndit soovitakse 14 m võrra vähendada (vt Ruumilise keskkonna analüüsi joonisel kajastatud analüüsi hoonete paiknemisel Hundikuristiku oja suhtes) Lammutatud Narva mnt 120 kinnistu hoonestusest asus ca 2/3 Hundikuristiku oja ehituskeeluvööndis, kusjuures lähimad hooned jäid ojast nurkapidi vaid 1 m kaugusele. Samuti asuvad piirkonna olemasolevad hooned Hundikuristiku ojale valdavalt lähemal kui ehituskeeluvööndi ulatus. Uus hoone on planeeritud ojast 11 m kaugusele; tänava ja oja ning oja ja hoone vahele kujuneb valgusküllane väärtusliku kõrghaljastusega ala. Sisepääs hoone keldrikorrusel paiknevasse parklasse on kavandatud Joa tänavalt; samuti on Joa tn poole kavandatud sisepääsud hoonesse. Kõik korterid on planeeritud avanema Joa tänava poole. Korterelamu on kavandatud nii plaaniliselt kui kõrguslikult liigendatuna, nii moodustub olemasolevat keskkonda arvestav ja sellesse sulanduv hoone.

Hoonestuse kõrgus väheneb astmeliselt lõuna ja lääne suunas, tagades sujuva ülemineku madalamate hoonetega alale. Vanalinna silueti vaadeldavust planeeritud hooned ei varja. Ehitusõiguse planeerimisel on arvestatud teemaplaneeringuga "Tallinna Kesklinna miljööväärtslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine", tagades ette nähtud hoonestustiheduse, täisehituse, korruselisuse ning lähtudes ehitusjoontest. Võrdlus teemaplaneeringu näitajatega on toodud tabelis ptk. 4.11. Vaata lisaks Detailplaneeringu lisad – Illustratsioonid.

Alajaama krundile määratakse ehitusõigus, millega olemasolev alajaam on lubatud asendada suuremaga, sest seadmete asendamisest tingituna võib tekkida vajadus suurema hoone ehitamiseks.

Planeeringu lahendusega on määratud planeeritud kruntidele järgmine ehitusõigus:

Positsiooni nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Lubatud hoonete alune pind, m ² planeeritud s.h. olemasolev	Lubatud kõrgus, m/ korruselisus (maa-all/maa peal)	Lubatud hoonete arv krundil
1	Narva mnt 120a	-0/16	2,5 m / 14,8 m (1)	1
2	Narva mnt 120 //120b	-1212/1994 -0/748	18,4 m / 30,65 m (-1/5)	1
3	Joa tn 9	-1128/1128	14,55 m / 26 m (-1/4)	1

Planeeringu lahenduse järgselt on alale kokku kavandatud üks uus hoone, juurdeehitis olemasolevale hoonele ja olemasoleva alajaama asendamine.

4.3. Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahenduses lubatud planeeringuala hoonestustihedus (maapealse suletud brutopinna m² / plan. kinnistu pindala m²) on $9816/7846=1,25$, mis ei erine oluliselt ümbritsevate kruntide hoonestustihedusest ja on teemaplaneeringus määratud ehituspiikonna hoonestustihedusega –1,3.

Detailplaneeringu lahendusega on määratud ehitusõigus Narva mnt 120 kinnistu maantee poolsesse ossa kuni 5 maapealse korrusega ärihoone (hotelli) juurdeehitise ehitamiseks, mis ühendatakse praeguse Narva mnt 120b krundi hoonega (Oru hotell). Hoone soklikorrusele on planeeritud ka hotelli teenindamiseks vajalikud parkimiskohad. Joa tänava poolsel küljel moodustatavale krundile on määratud ehitusõigus kuni 4 maapealse korrusega korterelamu ehitamiseks

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumine naaberkruntidele.

4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja asendusistutuse arvutus

Planeeritud alal asuva kõrghaljastuse kohta on läbi viidud dendroloogiline hinnang (vt Detailplaneeringu lisad – Tugiplaan ja Dendroloogiline uuring). Planeeritud alal asunud V ja IV väärtusklassi puudele on väljastatud raieluba ja läbi viidud raie (vt Detailplaneeringu lisad - Raieluba nr 15600, 15876).

Kokku likvideeritakse 114 haljastuslikku objekti, mis jäävad planeeritud hoonete või teede alale või neile liiga lähedale. Neist

- 2 II väärtusklassi (edaspidi vk) liaani,
- 28 III vk puud, 1 III vk puude rühm (üks puu rühmas säilib) ja 1 III vk puude rida, 5 III vk põõsast või põõsarühma;
- 39 IV vk puud, 10 IV vk puude rühma, 1 IV vk järelkasvu isend;
- 14 V vk puud, 2 V vk puude rühma, 11 V vk järelkasvu isendit ja V vk võsa.

Lisaks istutatakse ümber planeeritud hoonestusalale II väärtusklassi puude rühm (nr 190) ja hoonestusalale liiga lähedale jääv III väärtusklassi puu nr 21b.

Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa väljaandmist. Haljastuse ühikute hulk vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“, tingimustele on 1852 ühikut.

Likvideeritavate puude ja põõsaste arv on toodud kui maksimaalne võimalik, mida võib ehitusprojekti koostamise käigus vähendada.

Likvideeritavate puude tabel ja haljastuse ühikute arvutus									
Jrk. nr.	Puittaime nimetus	Hindamise objekt	Rinnas- diameeter (diameeter 1,3 m kõrguselt maapinnast), cm	Haljastuslik väärtus- klass	Märkused	k1 - likvideeri- tava puu- liigi koefitsient	k2 - likvideeritava puu seisukorra ja esteetilisuse koefitsient	k3 - likvideeritava puu kasvukoha koefitsient	Haljastuse ühikute arvutus =D*((k1+k2+k3)/3)
14	harilik vaher	järeikasvu isend	15 & 12	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
15	harilik vaher	üksikpuu	28	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	18,7
16	harilik vaher	üksikpuu	25 & 15	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	26,7
17	harilik jalakas	üksikpuu	27	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	18,0
18	harilik vaher	üksikpuu	24 & 15 & 25	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
19	harilik jalakas	üksikpuu	19	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	12,7
20	harilik vaher	üksikpuu	19 & 12	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	20,7
22	harilik vaher	järeikasvu isend	16; 16 & 19 & 20	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
24	harilik vaher	üksikpuu	36	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
25	harilik vaher	järeikasvu isend	13	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
26	hall lepp	järeikasvu isend	15 & 12 & 13	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
28	harilik vaher	üksikpuu	19 & 13 & 20	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	34,7
30	harilik vaher	puude rühm	13 & 16; 11	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0

32	harilik toomingas	üksikpuu	24 & 14 & 15 & 13	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
33	harilik vaher	üksikpuu	20	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
35	suurelehine pärn	puude rida	13	III	asendatakse väärtuslikuma haljastusega	0	0	0	0,0
43	harilik vaher	järelkasvu isend	13	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
57	harilik saar	järelkasvu isend	15 & 15	IV	asendatakse väärtuslikuma haljastusega	1	0,3	0,7	20,0
58	harilik saar	järelkasvu isend	11 & 10	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
59	hõberemmelga teisend <i>sericea</i>	järelkasvu isend	17	IV	plan. hoone lähedal	2,5	0,3	0,7	19,8
60	hõbevaher 'Wieri'	üksikpuu	19	III	plan. hoone lähedal	2,5	1	0,7	26,6
61	harilik saar	järelkasvu isend	13	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
62	harilik saar	järelkasvu isend	16	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
64	ameerika pärn	üksikpuu	15	III	plan. hoone lähedal	2	1	0,7	18,5
65	harilik vaher	üksikpuu	19	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	12,7
67	harilik vaher	üksikpuu	16 & 11 & 22	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	32,7

68	harilik saar	järeikasvu isend	12 & 18	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
69	harilik vaher harilik saar	puude rühm	24;20;11;11	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	44,0
70	harilik vaher	järeikasvu isend	15 & 14	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
71	harilik vaher	üksikpuu	21	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	14,0
72	keraremmelgas	üksikpuu	21 & 29	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
73	ungari sirel	põõsaste rühm		III	plan. tee alal	0	0	0	0,0
74	ungari sirel	põõsas		III	plan. tee alal	0	0	0	0,0
75	keraremmelgas	üksikpuu	12	IV	plan. tee lähedal	1	0,5	0,7	8,8
77	suurelehine pärn	üksikpuu	14&15	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
80	madal jalakas 'Variegata'	puude rühm	23; 16	IV	plan. hoone alal	2,5	0,3	0,7	45,5
81	harilik jalakas	üksikpuu	15	IV	plan. hoone alal	1	0,3	0,7	10,0
84	harilik jalakas	üksikpuu	26	IV	plan. hoone alal	1	0,3	0,7	17,3
89	hõbevaher 'Wieri'	üksikpuu	26	III	plan. hoone alal	2,5	1	0,7	36,4
91	kuldkaask	üksikpuu	19	III	plan. hoone lähedal	0,5	1	0,7	13,9
93	harilik jalakas	üksikpuu	19	IV	plan. hoone lähedal	1	0,3	0,7	12,7
102	hõberemmelga teisend <i>sericea</i>	üksikpuu	30	IV	plan. hoone lähedal	2,5	0,3	0,7	35,0
105	harilik jalakas	üksikpuu	27	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	24,3

106	harilik jalakas	järeikasvu isend	13	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
111	höberemmelga teisend <i>sericea</i>	puude rühm	27; 33	IV	plan. hoone alal	2,5	0,3	0,7	70,0
112	suurelehine pärn	üksikpuu	15 & 10	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
113	suurelehine pärn	puude rühm	14 & 16; 21	IV	plan. hoone alal	2	0,3	0,7	51,0
118	hõbevaher 'Wieri'	puude rühm	7; 10	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
122	suurelehine pärn	puude rühm	14; 14; 13;	IV	plan. tee alal	2	0,3	0,7	41,0
136	suurelehine pärn	üksikpuu	15	IV	plan. tee lähedal	2	0,3	0,7	15,0
137	läänepärn	puude rühm	8; 13; 8	IV	plan. tee lähedal	2	0,3	0,7	29,0
138	suurelehine pärn	puude rühm	20; 15; 10 & 14; 19; 19; 11	IV	plan. hoone ja tee lähedal	2	0,3	0,7	108
139	suurelehine pärn	puude rühm	14; 16	IV	plan. hoone lähedal	2	0,3	0,7	30,0
140	pensilvaania saar	üksikpuu	11	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
141	pensilvaania saar	üksikpuu	15	IV	plan. hoone lähedal	1	0,3	0,7	10,0
143	ameerika pärn	üksikpuu	8	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
144	pensilvaania saar	üksikpuu	11	IV	plan. hoone lähedal	1	0,3	0,7	7,3

145	hõbevaher 'Wieri'	üksikpuu	15	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
149	hõbevaher 'Wieri'	üksikpuu	12	III	plan. hoone lähedal	2,5	1	0,7	16,8
151	harilik jalakas	üksikpuu	21	IV	plan. hoone lähedal	1	0,3	0,7	14,0
152	harilik tamm	üksikpuu	14	III	plan. hoone lähedal	2,5	1	0,7	19,6
153	läänepärn	üksikpuu	17	III	plan. hoone alal	2	1	0,7	21,0
155	harilik saar	üksikpuu	16 & 28 & 21 & 27	IV	plan. hoone alal	1	0,3	0,7	61,3
156	harilik vaher	üksikpuu	26 & 10 & 24 & 18	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	70,2
157	Bolle hõbehaab	üksikpuu	23	III	plan. hoone alal	2,5	1	0,7	32,2
158	harilik saar	üksikpuu	38 & 25	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	56,7
160	mandžuuria mariõunapuu	üksikpuu	32	III	plan. hoone lähedal	1	1	0,7	28,8
162	harilik haab 'Erecta'	üksikpuu	14	III	plan. hoone lähedal	2,5	1	0,7	19,6
175	harilik haab 'Erecta'	puude rühm	14; 14;15	IV	plan. tee alal	2,5	0,3	0,7	50,2
176	sookask	üksikpuu	16	IV	plan. tee alal			0,7	3,7
177	sookask	üksikpuu	23	III	plan. tee alal	0,5	1	0,7	16,9
181	kanada leeder 'Aureus'	põõsas		III	plan. hoone alal	0	0	0	0,0
188	leinaremmeigas	üksikpuu	17	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	15,3
189	hall päklikpuu	üksikpuu	13	IV	plan. hoone alal	2	0,3	0,7	13,0

197	harilik jalakas	järeikasvu isend	10	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
200	vitspaju ja raagremmelga hübriid	üksikpuu	24 & 12 & 11 & 21 & 17 & 11 & 14 & 9	IV	plan. tee alal ja lähedal	2,5	0,3	0,7	138,8
204	berliini pappel	üksikpuu	41	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
206	ameerika haab	puude rühm	36; 31; 39	III	plan. hoone lähedal, likvideeritakse 2 puud	1	1	0,7	67,5
207	Bolle hõbehaab	üksikpuu	22	IV	plan. hoone alal	2,5	0,3	0,7	25,7
208	haraline ploomipuu	puude rühm	16;13;11;13	IV	plan. hoone alal	0	0	0	0,0
209	südajas aktiniidia	liaan		II	plan. hoone alal	0	0	0	0,0
214	südajas aktiniidia	liaan		II	plan. hoone alal	0	0	0	0,0
215	hariliku sireli sordid	põõsaste rühm		III	plan. hoone alal	0	0	0	0,0
216	lõhnav vaarikas	põõsaste rühm		III	plan. hoone alal	0	0	0	0,0
217	sanglepp hall lepp raagremmelgas hõberemmelga teisend sericea	võsa		V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
228	harilik jalakas	üksikpuu	22	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
219	vitspaju ja raagremmelga hübriid	üksikpuu	31	IV	plan. tee alal	2,5	0,3	0,7	36,2

1b	harilik jalakas	üksikpuu	11	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	7,3
2b	harilik vaher	üksikpuu	14	IV	plan. tee lähedal	1	0,3	0,7	9,3
3b	harilik jalakas	üksikpuu	13	IV	kahjustab väärtuslikumat puud	1	0,3	0,7	8,7
4b	harilik jalakas	üksikpuu	15	III	plan. hoone lähedal	1	1	0,7	13,5
5b	harilik jalakas	üksikpuu	18	III	plan. hoone lähedal	1	1	0,7	16,2
6b	harilik jalakas	üksikpuu	15,9	IV	kahjustab väärtuslikumat puud	1	0,3	0,7	10,6
7b	harilik jalakas	üksikpuu	11	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	9,9
8b	harilik kuusk	üksikpuu	9	IV	plan. hoone alal	2	0,3	0,7	9,0
9b	harilik jalakas	üksikpuu	14	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	12,6
10b	harilik elupuu	üksikpuu	9	III	plan. hoone alal	2	1	0,7	11,1
11b	harilik jalakas	üksikpuu	17	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	15,3
12b	harilik jalakas	üksikpuu	15	III	plan. hoone lähedal	1	1	0,7	13,5
13b	harilik jalakas	üksikpuu	14	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	12,6
14b	harilik vaher	üksikpuu	14	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	12,6
15b	harilik jalakas	üksikpuu	11	III	plan. hoone alal	1	1	0,7	9,9
16b	harilik vaher	üksikpuu	14	IV	plan. hoone alal	1	0,3	0,7	9,3
17b	harilik pihlakas	üksikpuu	16	IV	asendatakse väärtuslikuma haljastusega	0,5	0,3	0,7	8,0
18b	haraline ploomipuu	üksikpuu	16	IV	asendatakse väärtuslikuma haljastusega	0	0	0	0,0

19b	harilik vaher "Dissectum"	üksikpuu	10	III	plan. tee alal	2,5	1	0,7	14,0
22b	hõbevaher "Wieri"	üksikpuu	18	V	madala väärtusklassi puu	0	0	0	0,0
23b	suurelehine pärn	üksikpuu	9	IV	asendatakse väärtuslikuma haljastusega	2	0,3	0,7	9,0
24b	harilik kuusk	üksikpuu	7,5	III	plan. hoone alal	0	0	0	0,0
25b	harilik saar	üksikpuu	14	IV	plan. tee alal	1	0,3	0,7	9,3
26b	harilik jalakas	üksikpuu	17	IV	plan. hoone lähedal	1	0,3	0,7	11,3
27b	harilik jalakas	üksikpuu	11	IV	asendatakse väärtuslikuma haljastusega	1	0,3	0,7	7,3
28b	harilik vaher	üksikpuu	9 & 12	IV	plan. hoone alal	1	0,3	0,7	14,0
29b	sookask	üksikpuu	10	IV	plan. hoone alal	0,5	0,3	0,7	5,0
30b	must lepp	üksikpuu	5,5	III	plan. hoone alal	0	0	0	0,0
								KOKKU	1852

Vastavalt teemaplaneeringule "Tallinna Kesklinna miljöövääruslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" kehtib igale hoonestatavale krundile nõue, et vähemalt 30% krundi pinnast peab olema haljastatud ja vähemalt 20 % kõrghaljastatud. Dendroloog Olev Abner on esitanud ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks, mis on esitatud seletuskirja punktis „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“.

Jäätmete kogumine lahendatakse krundil olevate jäätmekonteinerite baasil, konteinerid on soovitatav paigutada varjualusesse. Olemasoleva hoone jäätmekonteinerid säilivad krundil. Planeeritud alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult.

4.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Parkimiskohtade arvutus

Juurdepäas planeeritud krundile pos. 1 on tagatud Narva maanteelt, krundile pos. 2 Kuristiku tänavalt, Narva maanteelt, Joa tänavalt ja jalakäijatele ka transpordimaa krundilt aadressiga Narva mnt 120c. Krundile pos. 3 tagatakse juurdepäas Joa tänavalt. Planeeritud sissesõiduteed on laiusaga 5,5 ja 6,6 m ning kõnniteed ja jalakäijate liikumisalad laiusaga min 2 m. Kruutidele pos. 2 ja 3 planeeritakse sissepääsude ette väike hajumisväljak jalakäijatele. Kuristiku ja Joa tänavate äärne kõnnitee on planeeritud laiusaga 2 ja 3 m. Narva mnt äärne kõnnitee on põhiosas planeeritud laiusaga 3,1 m. Sõiduautode parkimine on lahendatud omal krundil, parkimiskohad planeeritakse põhiosas hoonetesse. Hotelli krundile on lisaks kavandatud 6 parkimiskohta olemasoleva hotelli juurde. Reisibusside parkimine on lahendatud Narva mnt T19 kinnistul, maantee äärses taskus.

Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt parkimisnormatiivi ei rakendata parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust, või riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljöövääruslikul hoonestusalal.

Planeeringuala asub Kadrioru miljööalal ning Tallinna Vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvast vaatesektoris.

Krundile pos. 1 on planeeritud alajaam ja parkimiskohti ei ole ette nähtud. Krundile pos. 2 planeeritakse kokku 35 parkimiskohta hoone -1 korrusele ja 6 parkimiskohta krundile. Krundile kavandatud parkimiskohad on mõeldud kasutamiseks hotelli töötajatele. Krundil pos. 3 planeeritakse kokku 32 parkimiskohta hoone -1 korrusele. Lisaks planeeritakse Narva maantee äärde Narva maantee T19 kinnistule 2 avalikult kasutatavat parkimiskohta reisibussidele.

Parkimiskohtade kontrollarvutuse tabel kesklinn/vahevöönd piirkonnas puhul, kus PAK-i normi ei rakendata (PAKi punkti 4.1.10. alusel):

pos. nr	ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	PAKi punkti 4.2.8 alusel kavandatav parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
2	<u>Hotell</u> majutusüksus	(50*+70**) x 0,2	24	41	-
	<u>Restoran</u>	(60* + 125**) x 1/20	10		
	<u>Konverentsiruumid</u>	170* x 1/25	7		
3	<u>Planeeritud elamu</u> 3- ja enamatoaline korter	30 x 1,2	36	30 x 1 +2	32
Planeeritud maa-alal kokku:			77	32	73

* Olemasolevate majutusüksuste arv/ restoranikohtade arv/ konverentsiruumi kohtade arv.

**Planeeringus kavandatud lisanduvate majutusüksuste arv/ restoranikohtade arv.

4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeritud hoone alale jäävad tehnovõrgud suunatakse läbi hoone, kasutades ehitustehnilisi meetmeid.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 05.09.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1439175-1.

Planeeritud hoonete olmevee vajadus on arvutuslikult 16,76 l/s. Planeeritud ala reovee ärajuhtimise vajadus on arvutuslikult 16,76 l/s, veetarbimine ja ärajuhitava reovee kogused täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis.

Olemasoleval hoonel säilivad olemasolevad ühendused.

Planeeritud krundi nr 2 veevarustus on lahendatud Kuristiku tn d150mm ühisveetorustikust ning krundi nr 3 veevarustus on lahendatud Joa tn d250mm ühisveetorustikust. Piirkonnas on tagatud vabasurve normaalolukorras 0,30MPa.

Välisvõrkudest 25 l/s on tagatud ühisveetorustikul olemasolevatest hüdrantidest. Sisetulekustutusvesi 5 l/s on lahendatud Kuristiku tn d150mm ühisveetorustikust.

Reoveekanaliseerimise eesvooluks on krundil nr 2 Kuristiku tn d160mm reoveekanaliseerimise torustik ning krundil nr 3 Joa tn d315mm reoveekanaliseerimise torustik. Hoonetes paiknevate parklate heitveed tuleb peale lokaalset puhastamist liiva-, õli- ja bensiinipüüduris juhtida reoveekanaliseerimise. Vajadusel tuleb ehitusprojektiga krundil nr 2 hoone keldrisse selleks otstarbeks ette näha pumpla.

Sademevesi tuleb immutada oma krundil pinnasesse. Puhta, katustelt ja haljaspindadelt koguneva sademevee võib juhtida Hundikuristiku oja. Krundisisesed kõnniteed on soovitatav kavandada vett läbilaskva teekattmaterjaliga. Sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Lähtuda tuleb Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest.

Kuristiku, Narva mnt ja Joa tänavatele kavandatud kõnniteede sademevee lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 08.05.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 209874.

Planeeritud hoonete elektrienergiaga varustamiseks tuleb olemasoleva alajaam nr. 1585 asendada kaheseksioonilise komplektalajaamaga. Selleks on alajaama jaoks moodustatud krunt ja määratud ehitusõigus. Alajaama ümbertõstmist planeeritud hoonesse ei ole kavandatud, kuna nii huvitatud isikul kui Elektrilevi OÜl puudub selleks praktiline vajadus. Alajaam tuleb huvitatud isiku poolt viimistleda nii, et see oleks kooskõlas planeeritud hoonega.

Krundi nr 2 olemasoleva hoone liitumiskilp säilib. Krundi nr 2 juurdeehitatava hoone elektrivarustus lahendatakse alajaama krundile planeeritud liitumiskilbist. Krundi nr 3 piirile on planeeritud liitumiskilp, mille toide on kavandatud planeeritud kaabli kaudu planeeritud alajaamast.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub tarbija toitekaabli kingadel liitumiskilbis.

Tänavavalgustus

Tee alale jäävas osas on planeeritud tänavavalgustuse ümbertõstmine.

Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23192173, 05.09.2014.

Maa-alal paiknevad AS Eesti Telekomile kuuluvad sideliinirajatised. Planeeritud hoonestusele on ette nähtud sidekanaliseerimise ehitus lähtuvana AS Eesti Telekom-ile kuuluvast, sidekanaliseerimisest, sobivast sidekaevudest nr 7052A (Krunt nr 2) ja 10244 (Krunt nr 3). Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Olemasoleva hoone sidevarustus säilib olemasolevana.

Küte

Planeeritud ala ei jää vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ kaugküttepiirkonda.

Alternatiivse kütteallikana on võimalik kasutada maagaasi. Lähtuvalt aktsiaselts Eesti Gaas tehnilistest tingimustest 08.10.2013 nr 5-1/223, on võimalik planeerida kavandatavale korterelamu krundile (nr 3) liitumine Joa tänaval paiknevalt gaasijaotustorustikult. Liitumispunkt on ette nähtud kinnistu piirile, võimsusega kuni 70m³/h.

Krundi nr 2 gaasivarustus lahendatakse Narva mnt 120b olemasoleva liitumispunkti kaudu.

4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud hooned sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma suuruselt kui paiknemiselt. Hoonestuse kavandamisel on arvestatud selle kõrguse langemist Joa tänava suunal, et oleks tagatud sujuv üleminek teisel pool Joa tänavat asuvale peamiselt pereelamutega hoonestatud kvartalile.

Antud juhul on avalik ruum planeeringualale jääv osa Narva maantee, Kuristiku ja Joa tänava maa-alast. Joa ja Kuristiku tänavad on kahesuunalised sõiduteed, mille mõlemas suunas on üks sõidurada. Narva maanteel on mõlemas suunas 2 sõidurada, lisaks kesklinna poole suunduval suunal eraldi ühistranspordirada. Kuristiku ja Joa tänava äärde on suurema turvalisuse tagamiseks planeeritud vähemalt 2 m laiused kõnniteed. Narva maanteele rajatakse sõidutee äärde parkimistasku reisibussidele. Bussitasku ja hotelli sissepääsu vahele on kavandatud hajumisväljak hotelliküllastajate kogunemiseks. See võimaldab ka gruppide kogunemise ajal maantee äärse kõnnitee liiklusele avatuna hoida.

Krundi korrastamise tulemusel paranevad vaated planeeritud alale. Prognoositav suurem kasutustihedus mõjub positiivselt piirkonna turvalisemaks muutumisele.

4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeritud ala kohta kehtivad kitsendused:

Muinsuskaitsetelised piirangud:

- vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituv vaatesektor Lauuväljaku ülemise värava juurest Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule (vastavalt Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003. a määrusele nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“). Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus § 8 lg. 2:

Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud ehitiste, mis välismõõtmete tõttu häirivad muinsuskaitseala siluetti või varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale, püstitamine kaitsevööndi vaatesektoritesse või vaatekoridoridesse.

Pärast kavandatud hoonete ehitamist on tagatud Vanalinna silueti vaadeldavus.

- Kadrioru miljöövääruslik hoonestusala.

Looduskaitseelised piirangud:

- looduskaitsealadest tulenev Hundikuristiku oja piiranguvöönd on looduskaitsealadest §37 lg1 p3 kohaselt 50 m. Sama § lg3 kohaselt on Ranna või kalda piiranguvööndis keelatud:

- 1) reoveesette laotamine;
- 2) matmispaiga rajamine;
- 3) jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- 5) maavara kaevandamine;
- 6) mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Nimetatud tegevusi ja sellise otstarbega rajatise ei soovita detailplaneeringus kavandada.

- looduskaitsealadest tulenev Hundikuristiku oja ehituskeeluvöönd on looduskaitsealadest § 38 lg1 p5 kohaselt 25 m. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

(4) Ehituskeeld ei laiene:

1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

1¹) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

2) kalda kindlustusrajatisele;

3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;

4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;

5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

6) piirdeaedadele;

7) piirivalve rajatisele piiriveekogu rannal või kaldal.

(5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

1) pinnavee veehaarde ehitisele;

2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;

3) ranna kindlustusrajatisele;

4) hüdrograafia teenistuse ja seirejaama ehitisele;

5) kalakasvatusehitisele;

- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
 - 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
 - 9) sillale;
 - 10) avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
 - 11) raudteele.
- (6) Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2.

- veeseadusest tulenev Hundikuristiku oja veekaitsevöönd on veeseaduse § 29 lg 2 kohaselt 10 m. Sama § lg 4 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
 - 2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
 - 3) majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
 - 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.
- Lõikes 4 keelatud ei ole kavandatud.

Tehnovõrkudest tulenevad piirangud:

- ala läbivad tehnotrassid:

- o elektri kesk- ja madalpingekaabli kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;
- o elektri õhuliini kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- o gaasitrassi kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- o reoveekanaliseerimisetrassi kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- o sadeveekanaliseerimise kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- o sidekaabli kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- o veetrassi kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- o dreneažitrass kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m.

Kavandatud ning kehtima jäävad kitsendused:

Planeeringus taotletakse krundi nr 2 ja 3 ulatuses Hundikuristiku oja ehituskeeluvööndi vähendamist 11 meetrini.

Krunt nr 2:

- Hundikuristiku oja piiranguvöönd 50 m;
- Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituv vaatesektor;
- Kadrioru miljöövääruslik hoonestusala;

Planeeringus on määratud järgmised servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks:

- olemasolevale sidekanaliseerimise koridoris laiusega 4m;
- olemasolevale madalpinge ja keskpinge elektrikaablitele koridoris laiusega 2 m,
- planeeritud alajaamale 2m,
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist.

Krunt nr 3:

- Hundikuristiku oja veekaitsevöönd 10m, ehituskeeluvöönd 11 m, piiranguvöönd 50 m;
- Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituv vaatesektor;
- Kadrioru miljööväärtuslik hoonestusala;

Planeeringus on määratud järgmised servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks:
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist,
Lisaks määratakse Hundikurisiku oja hoolduskoridori ala 5m laiuselt.

4.10. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Alljärgnevalt on kirjeldatud planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkide saavutamist:

- Kadrioru miljöösse sobiva hoone planeerimine. Heakorrastamata kinnistu sihtotstarbelisse kasutusse võtmine ja seeläbi tänava- ja linnaruumi korrastamine;

Planeeritakse 2 hoonet ning olemasoleva hoone juurdeehitus, mis oma suuruse poolest sarnanevad kvartali olemasolevate hoonetega ning on oluliseks barjääriks Narva maanteest lähtuva negatiivse mõju eest. Hoone projekteerimiseks on määratud nõue, et hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav. Likvideeritakse või asendatakse väheväärtuslik ning teiste puude kasvutingimusi halvendav haljastus ja jäätmed ning võimalik reostus. Planeeritakse kõnniteed, mis suurendab jalakäijate liikumismugavust ja turvalisust.

- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna väärtusi;

Taotletakse Hundikuristiku oja ehituskeeluvööndi vähendamist, kuid ei kavandata veekaitsevööndisse seal keelatud tegevusi. Säilitatakse võimalikult palju väärtuslikku ja olulist kõrghaljastust.

- toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

Planeeritakse vajalikud ühendused tehnovõrkudega ja kõnniteed.

Planeeritud lahendus on kooskõlas maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

4.11. Kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

Kehtiv detailplaneering

Planeeritud alale jääva Narva mnt 120b kinnistu ja osa Narva maantee T19 krundi ja osa Joa tänav // Kadri tee // Kuristiku tänav // Oru tänav krundi kohta on 20.04.2000 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 135 kehtestatud detailplaneering, milles nähti ette

olemasoleva hotelli ehitus. Detailplaneeringu lahendus on realiseeritud. Juurdeehitus Narva mnt poolsesse krundi otsa on ehitatud 2003 aastal koostatud projekti (Hotell, Narva mnt 120b, II ehitusjärjekord, koostaja: Osaühing V. ja R. Valk Arhitektuuribüroo) alusel, kus on hoonele ette nähtud ka neljas korrus, mis on valmis ehitatud.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus muudab kehtivat detailplaneeringut krundi piiride ja ehitusõiguse osas. Käesolevas detailplaneeringus nähakse ette Narva mnt 120B kinnistust ja Narva mnt 120 kinnistu põhjapoolsest osast uue krundi moodustamine. Narva mnt 120 kinnistu põhjapoolsele osale nähakse ette Oru hotelli laiendus. Kehtiva detailplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna omanik soovib realiseerida oma ärihuvi ja näha ette hotelli laiendus. Hotelli igapäevase majandamise seisukohast on oluline, et hotell koos laiendusega paikneks ühel krundil.

Vastavus üldplaneeringule

Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringus" on detailplaneeritud ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud metsade, parkide ja looduslike haljasalade maa-ala, so puhkeotstarbeline ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks, alale võib ehitada üksikuid väiksemaid spordi- ja puhkeehitisi. Planeerimisseaduse § 9 lõike 7 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise; üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise. Tallinna üldplaneeringu koostamisel ei prognoositud Narva maantee, Kuristiku, Joa ja Oru tänava vahelise kvartali hoonestamist ja kvartali maakasutuse juhtotstarbe määramisel lähtuti olevast olukorrast, mil kvartal, välja arvatud Narva mnt 120 kinnistu, millel paiknesid puukooli teenindamiseks vajalikud hooned, oli hoonestamata. Nii enne kui pärast üldplaneeringu kehtestamist on kvartalisse jäävate alade kohta kehtestatud detailplaneeringud, mille alusel planeeritud elu- ja ärihooned on tänaseks ehitatud. Hoonestatud krundid hõlmavad ligikaudu poole kogu kvartali alast. Tootmismaa sihtotstarbega Narva mnt 120 kinnistul paiknes puukool, mille näol ei olnud tegu puhkeotstarbelise avalikult kasutatava alaga. Seega on pärast üldplaneeringu kehtestamist kehtivatele detailplaneeringutele tuginedes ellu viidud linnaruumiline muudatus, mille kohaselt ei saa Narva maantee, Oru tänava, Joa tänava ja Kuristiku tänava vahelist ala enam lugeda puhkeotstarbeliseks alaks.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud Narva mnt 120 kinnistule kuni 5 maapealse korrusega juurdeehitise ja mitme korteriga elamu püstitamist. Planeeritud hoonestusega soovitakse kvartal linnaehituslikult lõpetada ja Narva maantee tänavaruum ühtlustada. Planeeringuala paikneb vahetult magistraaltänava ääres, kus avalduvad intensiivselt autoliiklusest tulenevad negatiivsed mõjud. Seega ei ole Narva mnt 120 kinnistu sobilik puhkeotstarbelise ala rajamiseks ja kinnistu Narva maantee poolsesse ossa on otstarbekam rajada ärihoone. Planeerimisseaduse § 8 lõike 2 punkti 2 alusel võib koostada kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks teemaplaneeringu. Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu "Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" kohaselt ei ole Narva mnt 120 kinnistu määratud värtusliku haljastusega pargialaks. Eelpoolnimetatud teemaplaneeringus muudeti Tallinna üldplaneeringut detailplaneeritud ala osas ja ala määrati hoonestatavaks.

Kvartalisse, milles paiknevad elu- ja ärihooned, ei oma täiendava väljakujunenud hoonestuspõhimõtteid järgiva elu- ja ärihoone ehitamine olulist linnaruumilist mõju ning tegemist ei ole üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

Lähtudes eeltoodud asjaoludest ei sisalda Narva mnt 120 ja Narva mnt 120b kinnistute detailplaneering ettepanekut Tallinna üldplaneeringu ulatuslikuks muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringus“ pole Hundikuristiku oja looduskaitseeseadusest tulenevat ehituskeeluvööndi laiust muudetud, st üldplaneeringus on ehituskeeluvööndit kajastatud seadusjärgsena. Looduskaitseesaduse § 40 lõike 3 kohaselt võib oja kalda ehituskeeluvööndit vähendada Keskkonnaameti nõusolekul. Sellest lähtuvalt on Narva mnt 120 ja Narva mnt 120b kinnistute detailplaneering käsitletav üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna, kuna käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek vähendada looduskaitseesadusest tulenevat ehituskeeluvööndit.

Üldplaneeringut soovitakse muuta kehtiva ehituskeeluvööndi osas.

Üldplaneeringu muutmise põhjendused ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust lähtuvalt:

1. Teemaplaneeringus „Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ on planeeritud ala määratud 25. ehituspiirkonna alale. Teemaplaneeringuga nähti ette ala hoonestamise tingimused, nende tingimustega käesoleva detailplaneeringu lahendus arvestab. Planeeringus taotletakse planeeringuala ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamist 11 meetrini. Kontaktvööndis paikneb hoonestus veekogule lähemal, kui 25 m. Hooned paiknevad ojast isegi 1-3 m kaugusel. Vt Detailplaneeringu lisad – Ruumilise keskkonna analüüsi joonis, kus on kajastatud analüüs olemasolevate hoonete paiknemisest Hundikuristiku oja suhtes). Narva mnt 120 krundi varasem hoonestus, mis on küll tänaseks lammutatud, paiknes samuti Hundikuristiku oja lähedal, jäädes ojast ca 1 m kaugusele (Vt Detailplaneeringu lisad – Tugiplaan).
2. teemaplaneeringus „Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ määratud Kuristiku tänava ja Joa tänava ehitusjoon jääb kas osaliselt või terves ulatuses Hundikuristiku oja ehituskeeluvööndi alale. Ühtlase tänavaseina kujundamiseks planeeritakse hoonestusalad teemaplaneeringus määratud Kuristiku tänava ehitusjooneni. Ühtlasi luuakse planeeringulahenduses eeldused teemaplaneeringus määratud hoonestamise põhimõtete elluviimiseks;
3. Ehituskeeluvööndi ulatusse ehitamine annab võimaluse säilitada rohkem olemasolevat väärtuslikku kõrgjalgestust, mis häviks juhul, kui sama suurusega hoone oleks mujal.
4. Ehituskeeluvööndisse ehitamine annab võimaluse tagada suurema kauguse planeeritud elamu ja olemasoleva hotelli ning planeeritud juurdeehitise vahel.
5. Suurem kaugus planeeritud elamu ja hotelli juurdeehitise vahel aitab tagada sujuvama ülemineku erineva korruselisusega hoonete vahel.

6. Ehituskeeluvööndisse ehitamine annab võimaluse osaliselt järgida teemaplaneeringus määratud Kuristiku tänava ehitusjoont.

Planeeringulahenduse vastavus Looduskaitseaduse § 34-le, mille kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk:

- Rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine. Praegu kasvab ehituskeeluvööndi alal erinevatesse väärtusklassidesse kuuluvat kõrghaljastust, lagedamad alad on kohati võsastunud. Varem ehituskeeluvööndis asetsenud kasvuhoonetest on järgi jäänud ehitusjätmeid. Maapind on varasema ehitus ja lammutustegevuse tõttu ebaühtlase kõrgusega. Planeeringulahendusega säilib kaldaalal kasvav väärtuslik haljastus, suuremal määral on säilitatud ka III väärtusklassi haljastus, mida on hoonestusalal ja selle lähedal osaliselt lubatud likvideerida. Väärtuslikuma haljastusega on kavandatud asendada vähemväärtuslik haljastus. Ojaäärne ala jääb kasutusse elamu elanike rohelise õuealana. Sinna ei ole kavandatud sõidukite parkimist. Seega võib öelda, et kinnistu väärtuslik taimestik ja looduskooslused ei saa planeeringu tulemusena negatiivselt mõjutatud.
- Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Planeeringuala on olnud inimtegevusest mõjutatud pikka aega. Kui alal asus puukool, paiknesid selleks vajalikud ehitised ojale lähemal, kui 25 m osaliselt isegi ojast ca 1 m kaugusel. Oja on pikka aega olnud hooldusteta, läheduses leidub prügi ja ehitusjätmeid. Planeeringu realiseerumise käigus ojaäärne ala puhastatakse prügist ja korrastatakse. Krundile on sõidukite ja jalakäijate liikumiseks kavandatud teed. Seega peale planeeringu realiseerumist on inimtegevus piirkonnas paremini suunatud ja koordineeritud, mille tulemusena eeldatavasti ei suurene inimtegevusest lähtuv negatiivne mõju võrrelduna senisest inimtegevuse lähtuva mõjuga.
- Ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Planeeringulahendus arvestab kalda eripäraga asustuse suunamisel, kuna olemasolevad hooned naaberkinnistutel ja varasemalt Narva mnt 120 kinnistul asunud hooned on (olnud) ojale lähemal kui 25m (Vt Detailplaneeringu lisad – Ruumilise keskkonna analüüsi joonis). Seega võib öelda, et planeeringulahendus arvestab piirkonnas traditsioonilist hoonete paiknemist oja ääres;
- Kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Hundikuristiku oja ei kuulu avalikult kasutatavate veekogude hulka ning seetõttu ei pea selle kaldal olema tagatud vaba liikumine. Planeeringus on ojale määratud hoolduskoridori ala hooldustööde tegemiseks.

Kavandatud tegevus ei ole seega vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Planeeringu realiseerudes on inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju minimaalne.

Vastavus teemaplaneeringule "Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine"

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ asub planeeritud ala Kadrioru miljöövärtusliku ala 25. ehituspiirkonnas.

Planeeritud ala võrdlus teemaplaneeringuga:

	Narva mnt 120a (alajaam)	Narva mnt 120 //120b (hotell)	Joa tn 9 (plan. korter- maja)	KOKKU	Vastavalt teemaplaneeringule "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine"
Hoonestus- tihedus	0,53	1,44	0,99	1,25	1,3
Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	1	5	4	-	4-5
Maksimaalne hoonestatuse %*	53	44	34	40	40%
Maksimaalne hoonete arv krundil	1	1	1	-	1
Minimaalne haljastuse osakaalu % (ilma -1 korruse pealse haljastuseta (sh kõrghaljastus)	0	35(28)	56(53)	44 (38)	30%, kõrghaljastust vähemalt 20 %

*Teemaplaneeringu põhimõtete kohaselt on maapealse hoonealuse pinna ja hoonestatuse % hulka arvestatud ka need maa-alused korrused, mille osad on planeeritud ümbritsevast maapinnast kõrgemale.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas teemaplaneeringus "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" määratud numbriliste näitajatega, kuid muudab teemaplaneeringut Joa tänava ehitusjoone osas.

Teemaplaneeringu muutmise põhjendused:

1. Keskkonnakaitseleisest aspektist ei ole sobiv planeerida hoonet ehitusjooneni, mis tähendaks hoone kavandamist Hundikuristiku oja alale.
2. Planeeringulahendusega soovitakse säilitada krundi Joa tänava poolses osas kasvavat väärtuslikku kõrghaljastust.
3. Hoone on kavandatud Joa tänavast eemale, et krundi oja poolsesse ossa oleks võimalik kavandada puhkeala nii, et ehitatav hoone seal päikest ei varja.

Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele

Detailplaneeringu algatamise korraldusest lähtuvalt on detailplaneeringu koostamisel arvestatud järgnevaid lisanõudeid:

1. koostöös Eesti Energia Aktsiaseltsiga kaaluda planeeritavale maa-alale jääva alajaama ümbertöstmist ning võimaluse korral loobuda alajaama teenindamiseks moodustatava tootmismaa sihtotstarbega krundi planeerimise kavatsusest;

Alajaam asendatakse kaheseksioonilise komplektalajaamaga ning lähtuvalt sellest on suurendatud alajaama suurust, võrreldes olemasolevaga. Alajaama ei tõsteta ümber majanduslikel põhjustel ning kuna selleks puudub otsene vajadus. Huvitatud isiku kohustuseks jääb alajaama viimistlemine nii, et see oleks kooskõlas planeeritud hoonega. Alajaama krundi osas on hetkel maareform pooleli (Vt detailplaneeringu lisad – Koostöö detailplaneeringu koostamisel: Elektrilevi OÜ 30.09.2014 kiri nr JV-MAA-1/4458-2). Tallinna Linnavalitsuse 22.12.2014 istungil otsustati määrata Narva mnt 120a ehitiste teenindamiseks vajalik maa pindalaga 30m² ja seada sellele tootmismaa sihtotstarve. Maa jääb endiselt riigi omandisse.

2. antud Narva maantee lõigu tänavaruumi ühtlustamiseks kaaluda planeeritava juurdeehitise fassaadi kavandamist osaliselt paralleelsena Narva maanteega; *Planeeringu variant on lisatud.*
3. kaaluda planeeritava hoone ja juurdeehitise suuruse vähendamist või hoonestusala kuju muutmist eesmärgiga minimeerida hoonete arhitektuurses lahenduses teravnurkade kavandamist;

Hoonestusala on väga täpselt määratletud, arvestades olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust ja väljakujunenud ehitusjoont Narva maanteel. Sellele hoonestusalale saab kavandada esindusliku ja silmapaistva arhitektuurse lahendusega hoone, kasutades erikujulist hoonestusala nüansirikka sise- ja välisruumi loomiseks.

Hoone liigendamine ning kõrghaljastuse paiknemine hoone lähedal laseb sellel mõjuda visuaalselt väiksemana. Planeeritud juurdeehitise kuju võimaldab paremini ära kasutada hoonest avanevaid vaateid. Hoone lõplik kuju selgub ehitusprojekti koostamisel.

4. määrata arhitektuurinõue kujundada planeeritaval alal asuva ärihoone fassaadid nii, et olemasolevast ärihoonest ja planeeritavast juurdeehitisest kujuneks arhitektuuriliselt terviklik lahendus;

Nõue on lisatud põhjoonisele ja ptk 5.1.

5. teha radooniuring, mille protokollis peab sisalduma mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmiste meetodika, mõõtmiste aeg, mõõtmisteks kasutatud aparraadi

nimetus ja märke kalibreerimise kohta. Vajadusel esitada radoonileevendusmeetmed, lähtuda uuringus esitatud soovitustest ja Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“. Juhul, kui vastav uuring on tehtud, lisada materjalid ning käsitleda detailplaneeringu seletuskirjas uuringu tulemusi;

Uuring on teostatud, vaata detailplaneeringu lisad – Narva mnt 120 kinnistu maa-ala pinnase radooniohtlikkuse hinnang. Uuringu tulemused ja radoonileevendusmeetmed vt ptk 5.2.

6. modelleerida autoliiklusest tulenev päevane, öine ja tipptunniaegne müra. Esitada mürakaardid ja müra fassaadidel. Müra hindamisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Detailplaneeringus esitada konkreetsed müraleevendusmeetmed, lähtuda uuringus esitatud soovitustest ja Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Juhul, kui vastav uuring on tehtud, lisada materjalid ning käsitleda detailplaneeringu seletuskirjas uuringu tulemusi;

Mürauuring on lisatud detailplaneeringu lisade kausta ptk 6. Uuringust tulenevad nõuded on määratud detailplaneeringu seletuskirjas ptk 5.2.

7. määrata ehitusprojekti koostamiseks nõue teha pinnase reostusuuring jääkreostuse seisundi ja ulatuse väljaselgitamiseks. Uuring tellida vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt;

Nõue on lisatud ptk 5.2.

8. planeerimisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegiast aastani 2030“. Määrata nõue immutada sademevesi oma krundil pinnasesse ja vertikaalplaneerimisega välistada võimalus sademevee valgumiseks naaberkinnistutele;

Nõuded on lisatud ptk 5.2.

9. parkimiskohtade arv kavandada kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014“;

Nõue on täidetud, vt ptk 4.6.

10. soojusvarustus lahendada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“;

Arvestatud, vt ptk 4.7.

11. detailplaneering kooskõlastada Keskkonnaametiga, kuna detailplaneeringus tehakse ettepanek Hundikuristiku oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks;
Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeringu esitab neile kooskõlastamiseks Tallinna Linnaplaneerimise Amet
12. detailplaneering kooskõlastada Maa-ametiga, kuna planeeritavale alale jääb jätkuvalt riigi omandis olev maatükk;
Maa-amet on seisukohal, et nendega ei ole vaja detailplaneeringut kooskõlastada, kuna alajaama aluse maa osas on alustatud menetlus maareformi lõpuleviimiseks.
13. detailplaneering esitada Terviseameti Põhja talitusele hinnangu saamiseks;
Terviseameti Põhja talituse hinnang on lisatud detailplaneeringu lisade kausta.

Detailplaneeringu koostamisel on koostööd tehtud planeeringuala kinnistuomanike, tehnovõrgu valdajate, naaberkinnistute omanike, Tallinna Kesklinna Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Linnavaraameti, Tallinna Kommunaalameti, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti, Terviseameti, Päästeameti, Maa-ameti, Keskkonnaameti ja Muinsuskaitseametiga.

Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“

Hoone projekteerimiseks on ptk 5.2 määratud nõue tagada vastavus Eesti standardile EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“ nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates elamutes.

Vastavus tuleohutusnõuetele

Ehitusprojekti koostamiseks on ptk 5.2 määratud nõue kõik hooned ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud korterelamu ja olemasoleva hotelli ning planeeritud hotelli juurdeehitise vahel on tagatud tuleohutuskuja 8m. Tulemüüri rajamine alajaama krundile on vajalik juhul, kui hooned hotelli krundil ehitatakse alajaamale lähemale kui 8m.

Vastavus keskkonnamüra hinnangule

Vastavalt Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaali poolt 2009 aastal koostatud tööle – Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine (Vt detailplaneeringu lisad – 6), on alale mõjuvad liikluspõhine müra tasemed kuni 69 dB. Töö on küll koostatud eelmise planeeringu raames, kuid transpordist tuleneva müra tasemeid planeeritud hoone kuju ei mõjuta. Kasutusele tuleb võtta müra vähendamise meetmed vastavalt uuringus toodud soovitustele. Vastavad meetmed on määratud ehitusprojekti koostamiseks ptk 5.2.

Vastavus radooniuringule

Vastavalt Osäühing Eesti Geoloogiakeskus 2007 aastal koostatud radooniuringule (Vt detailplaneeringu lisad – 7. Narva mnt 120 kinnistu maa-ala pinnase radooniohtlikkuse hinnang) on radoonitase krundil kõrgel tasemel ning kasutusele tuleb võtta radooni vähendamise meetmed. Radoonisisaldus ületab pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiri kuni 2,5 korda. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud ptk 5.2.

Vastavus tehnilistele tingimustele

Tehnovõrgud on planeeritud lähtuvalt võrguvaldajate tehnilistest tingimustest. Vt ptk 4.7.

Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekuga arvestamine

Eskiislahenduse avalikul arutelul ettepanekuid ei esitatud.

4.12. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Hotelli juurdeehituse ning kortermaja kavandamine piirkonda, kus on olemasolev hea infrastruktuur ja transpordiühendus, ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

Positiivse mõjuna võib välja tuua perspektiivset elanike arvu ja ala multifunktsionaalse kasutuse suurenemist, mis omakorda tagab suurema turvatunde. Kesklinna ala tihendamine ja siia maani kasutusega krundi kasutusele võtmine mõjub positiivselt kogu linna liikluskoormusele, kuna tegu on ühistranspordiga hästi ligipääsetava alaga ja ka sotsiaalteenused ei jää kaugele, mis loob väiksema vajaduse auto kasutamise järele. Pikemat aega omapäi kasvanud kõrghaljastus hooldatakse ja väärtuslikumatele puudele tagatakse paremad valgustingimused.

Planeeringulahenduse realiseerumine ei mõjuta piirkonna mürafooni oluliselt. Ajutist häiringut võib põhjustada ehitustegevusega kaasnev müra. Planeeringualaga külgnevatel tänavatel tõuseb liikluskoormus vähesel määral.

4.13. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringuala asub Tallinna piirkonnas, kus toimub aktiivne arendustegevus, maakasutus on polüfunktsionaalne. Detailplaneeringu lahendus aitab kaasa piirkonna polüfunktsionaalse kasutuse suurenemisele, mis omakorda toob kaasa sotsiaalse kontrolli suurenemise. Ärihoone juurdeehitise ja eluhoonete kavandamine piirkonda tagab inimeste ööpäevaringse kohaloleku, mis loob turvalisust. Kuritegevuse ennetamise

abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel. Ehitusprojekti staadiumis tuleb kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatava hoone sissepääsud valgustada, säilitada tänavavalgustus. Praegu võsastunud ning korrastamata krunt korrastatakse ja väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse. See loob meeldivama tänavaruumi. Planeeritud alal on ehitusprahti. Reostusuuringute põhjal on vähemalt osa territooriumi pinnases reostunud pestitsiididega. Ehitusprojekt staadiumis tuleb teha täiendav uuring, mille põhjal koostatakse saneerimiskava. Planeeringus nähakse ette nõue Hundikuristiku oja sängiala ja kallaste korrastamiseks. Nõuded on määratud ptk 5.2.

Planeeritud ehitised parandavad kvartalisest elamute olukorda, olles barjääriks Narva maanteelt lähtuva liikluse negatiivsete mõjude eest. Perioodiliselt Lauluväljakul toimuvate ürituste parkimisprobleemide leevendamiseks on Narva maantee äärde planeeritud kaks avalikult kasutatavat busside parkimiskohta.

Planeeritu on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

4.14. Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes algatamise taotluse juures toodud eskiisiga on detailplaneeringus tehtud järgnevad muudatused:

Geodeetiline alusplaan ja dendrooloogiline hinnang on kaasajastatud, lähtuvalt kinnistul toimunud raieist. Lähtuvalt sellest on korrigeeritud kortermaja paiknemist ja juurdepääsuteed ja likvideeritavate haljastuslike objektide arv on suurenenud 31-lt 114-le.

Ühendusgalerii osale on lisatud 3 korruse võimalus (ja suletud brutopind suurenes 40 m²), sest maapinna reljeefi tõttu võib sokliosa sellel alal ulatuda maapinnast kõrgemale kui 2m. Korrigeeritud on -1 korruselise hooneosa kõrgust. Moodustatavale alajaama krundile on määratud ehitusõigus suurema hoone ehitamiseks, sest väljavahetatavad seadmed võivad seda vajada. Krundi nr 3 hoonealust pinda on suurendatud 1 m² võrra seoses ümardamise ebatäpsusega. Muudatustega seoses on muutunud hoonestatavate kruntide hoonestustihedus 1,24 -lt 1,25-le ning summaarne ehitusalune pind suurenenud 3134 m²-lt 3138 m² -ni.

Kruntide kõrghaljastuse osakaalu on vähendatud summaarselt 6% võrra, seoses alajaama suurendamisega ning võimaluse loomisega kavandada kruntidele ka päiksele avatud kõrghaljastuseta haljasaladid. Lisaks on maha arvestatud olemasoleva hoonega krundil asuv praegu osaliselt haljastatud ala, mis varem oli arvestatud kõrghaljastuse osakaalu sisse, kuid kuhu vastavalt normidele tehnovõrkude ja olemasoleva hoone paikemise tõttu kõrghaljastust rajada ei saa.

5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritud alajaama välisilme tuleb sobitada olemasoleva miljöö ja planeeritud hoonega arhitektuurseid võtteid ja/või haljastust kasutades.

Planeeritud hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurikeelega ja keskkonnasõbraliku materjalivalikuga ning sobituma ümbritsevasse linnaruumi ja Kadrioru miljösse.

Nõuded hoonete projekteerimiseks:

- Olemasoleva ärihoone fassaadid tuleb kujundada nii, et olemasolevast hoonest ja planeeritud juurdeehitisest kujuneks arhitektuuriliselt terviklik lahendus;
- Hoonestusviis: lahtine
- Hotelli juurdeehitis peab paiknema Narva mnt ja Kuristiku tn nurgal teemaplaneeringus määratud ehitusjoonel.
- Planeeritud ala haljastuse lahendamiseks tuleb koostada eraldi projekt, kus tuleb esitada ka -1 korruse pealse haljastuse lahendus.
- Maa-aluse korruse (plan. hotelli juurdeehitise ja plan. elamu vaheline ala) põrand kavandada rohkem kui pool ruumi kõrgust madalamale ja selle katus mitte kõrgemale, kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist.
- Garaažipealse kõrguse hulka on arvestatud 60 cm kasvupinnast. Kasvupinnase paksus täpsustub ehitusprojektiga.
- Maa-aluse korruse katusele kavandada haljassaared vähemalt 30% ulatuses maa-aluse korruse pinnast, tagades nii esimesel korrusel paiknevatele eluruumidele meeldiva elukeskkonna. Haljassaartele kavandada keskmise kõrgusega pöösaid ja madalakasvulisi puid.
- Hoonete katusekalle: 0-30 kraadi
- Hoonete välisviimistluse lahendus peab olema olemasolevat keskkonda (Kadrioru miljööväärtuslik hoonestusala) arvestav, kasutada looduslikke materjale (puit, krohv, tellis jmt).
- Tänavaruumi eristamiseks kavandada piirdeaiaid kõrgusega kuni 1,0 m. Garaaži peale võib rajada haljaspiirde või muu sobiva piirde. Piirdeaedade lahendus peab olema kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega.
- Soovitav on projekteerida igale korterile rõdu. Rõdu peab jääma hoonestusala piiresse;
- Hoonete soklikorrus ei tohi olla tänava poole avatud ning samuti ei tohi tänavafassaadis domineerida sissesõit garaaži.

5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Detailplaneeringus on määratud järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717 „Acoustics - Rating of sound insulation in buildings and of building elements“.
- projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida tänava poolse küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+Ctr \geq 45$ dB.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Müratundlike hoonete projekteerimisel võiks järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume ei paigutata hoone tiheda liiklusega tee poolsele küljele.
- Uue elu- kui ka ärihoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid välispiirete ühisisolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normeeritud müratasemed siseruumides;
- Hoonete tehnoseadmete asukoha valikul tuleb jälgida, et ei põhjustataks hiljem häiringuid naaberhoonete elanikele. Hoonete projekteerimisel arvestada, et planeeritud hoone tehnoseadmete müra ei tohi naabruses asuvate elamute välisterritooriumitel ületada sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 § 7 „Tehnoseadmete müra normtasemed hoonetes ja hoonete välisterritooriumil“ p 1.2 kehtestatud müratasemeid: päeval ajal 50 dB ja öisel ajal 40 dB. Maksimaalne müratase öösel ei või ületada 45 dB.
- Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus Eesti standardi EVS 894:2008/prA1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ nõuetele planeeritud hoones ning ka naaberkinnistutel asuvates elamutes.
- Ehitiste projekteerimise käigus on vajalik konsulteerida radooniohutute hoonete konsultatsioonifirmaga – Osühinguga JÕGIOJA Ehitusfüüsika KB.
- Hoone projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“, muu hulgas tuleb kasutusele võtta tarindite radoonikindlad lahendused (õhukindlad I korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tagada tuleb radooniohutu sisekeskkond.
- Maaaluse parkla rajamisel tuleb näha ette sundventilatsioon.
- Hoonesse kavandatavaid panipaiku ei tohi ehitada parkimiskohtade arvelt. Need võib ehitada hoone esimesele korrusele või korteritesse.

- Tänavamaale ehitatavatele parkimiskohtadele peab jääma avalik kasutus. Ehitamisel linna transpordimaale (Narva maantee T19) võtta ehitusluba Kommunaalameti nimel. Peale ehituslubade vormistamist esitada Kommunaalametile kasutusload (teed, tänavavalgustus, sademevesi) ning digitaalne teostusjoonis ja anda tehnoarajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.

Teemaplaneeringust tulenevad järgnevad nõuded piirdeaedadele:

- Uushoonetuse puhul on eelistatud madalad, maksimaalselt 1 m kõrgused piirded;
- Kahe naaberkrundi vaheliste piirete kõrgus oleneb naabrite vastastikusest kokkuleppest;
- kõik tänava- või avaliku platsi äärsete piirete ehitamise või uuendamise projektid kuuluvad ehitise eelprojekti koosseisu või tuleb eraldi projektina kooskõlastada Kultuuriväärtuste Ametiga.

Keskkonnahoiust tulenevad nõuded:

- Planeeritud kõrghaljastuse täpne paiknemine tuleb lahendada haljastusprojektiga, sest siis on teada hoonete täpne kasutus, ehitusalused pinnad ja paiknemine. Haljastuslahendus tuleb esitada ehitusprojekti koosseisus. Hoonete lammutus- ja ehitusprojektid ning haljastusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga enne ehitusloa taotlemist;
- Hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ tabel 9.13 nõuetele;
- Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 „Ilupuude ja - põõsaste istikud“ esitatud nõuetele;
- Asendusistutus tuleb ehitusprojekti käigus lahendada võimalikult suures ulatuses planeeringualal.
- Jäätmekonteinerid on soovitatav paigutada varjualusesse. Olemasoleva hoone jäätmekonteinerid säilivad krundil. Jäätmekäitluse lahendus ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal.
- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel.
- Kaevetööga seotud alal piirata üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga.
- Puude kaitse ja juurestiku kaitseala tuleb ehitusprojekti staadiumis arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusele nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“.
- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitse ning kaevetöö tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil sügavamal kui 1m.

- Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirgelt terava lõikevahendiga.
- Kuivaperioodil kasta kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured katta kuivamise vältimiseks.
- Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal katta maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise.
- Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Tallinna Keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.
- Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotleda raieluba Tallinna Keskkonnaametist.
- Säilitada tuleb kõik Narva mnt. 120 väga väärtuslikud ja väärtuslikud puud ning võimalusel ka olulised puud ning viia läbi säilivate puude võrahooldus. Võrahooldust peaks tegema välja õppinud arborist.
- Väga väärtuslike ja väärtuslike puude ümbert tuleb likvideerida väheväärtuslikud puud või siis vähendada väheväärtuslike puude võrsid.
- Ohtlikud puud tuleb likvideerida kohe. Samuti võib likvideerida lähiajal piirdeaia ümber aegade jooksul kasvama hakanud erivanuselised hooldamata ja kujundamata võradega lehtpuud ning lammutatud kasvuhoonete kohale tekkinud võsa.
- Mädanikest mõõdukalt kahjustunud ja praegu veel püsivas seisundis suuri puid ja puude seisundi halvenemisel puud likvideerida.
- Esimesel võimalusel tuleks üksikud paremini arenenud võraga noorte puude ümbert kängunud puud likvideerida või paremas seisundis puud sobivasse kohta ümber istutada. Juba selle suve lõpul on võimalik looduses ära märgistada ümber istutatavad puud. Kui sel aastal puid märgistada ei jõua, tuleks see teha järgmise kevade lõpus, kui puud on lehtinud, et määrata nende liigiline või sordiline kuuluvus. Esmajärjekorras tuleks ümber istutada noored h. jalakad 'Crispa' (nr. 190).
- Vahtral nr 131 on kaks haru vahepeal murdunud ja juurekaelal mädanik, puu vajab jälgimist, soovitav on teostada resistograafuuring täpsema seisundi määramiseks.
- Vältida tuleb puuvõrade kahjustumist ehituse ning naaberpuude raiete ajal.
- Sademevesi tuleb immutada oma krundil pinnasesse ja vertikaalplaneerimisega tuleb välistada võimalus sademevee valgumiseks naaberkinnistutele. Puhta, katustelt ja haljaspindadelt kogutava sademevee võib juhtida Hundikuristiku oja, parandades niimoodi oja veerežiimi. Krundisisesed kõnniteed on soovitav kavandada vett läbilaskva teekattematerjaliga (asfaltbetoon ei ole lubatud);
- Parkimiskorruse heitveed tuleb pärast lokaalset puhastamist liiva-, õli-, ja bensiinipüüduris suunata reoveekanaliseerimisele;
- Pinnase reostusuuring jääkreostuse seisundi ja täpse ulatuse väljaselgitamiseks tuleb teostada ja reostuse likvideerimise kava kooskõlastada Tallinna

- Keskkonnaametiga ehitusprojekti staadiumis (enne ehitusloa saamist). Tööd tuleb teostada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Uuringu tulemused ja saneerimiskava esitada Tallinna Keskkonnaametile ja Terviseameti Põhja talitusele enne ehituse alustamist. Saneerimisprojekti kooskõlastamiseni ei ole kinnistul kaevetööd lubatud.
- Pinnase teiseldamisel vältida reostuse levimist Hundikuristiku ojasse.
 - Kui ehitustööde käigus leitakse planeeritud alalt ohtlikke jäätmepoolte, tuleb sellest koheselt Tallinna Keskkonnaametit teavitada. Likvideerida tuleb kogu pestitsiididega reostunud pinnas ning tagada inimese tervisele ohutu elukeskkond.
 - Korrastada tuleb Hundikuristiku oja sängiala ja kaldad.
 - Õhusaaste vähendamiseks planeerida kavandatavas ärihoones õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid. Sissepuhke õhku mitte võtta Narva maantee poolselt küljelt.

Turvalisusest tulenevad nõuded:

- Tuleb säilitada või ümber tõsta (kõnnitee keskele jääv) olemasolev tänavavalgustus;
- Paigaldada piirdeaed põhijoonisel näidatud asukohta;
- Valgustada ehitatavate hoonete sissepääsud.

Tuleohutusest tulenevad nõuded:

- Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti standardi EVS 812-6:2012+ A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ nõuetele.
- Kõik hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeringus on näidatud ka tule müüri rajamise vajadus alajaama krundile (pos. 1) juhul, kui hooned krundil pos.2 ehitatakse alajaamale lähemale kui 8 m.
- Tulekustutusvee võttu on kirjeldatud ptk 4.7.

5.3. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis tuleb võrkuvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks, koostada tööjoonised ja ehitusprojekti tööjoonised võrkuvaldajatega täiendavalt kooskõlastada:

Vajadusel tuleb ehitusprojekti krundil nr 2 hoone keldrisse ette näha pumpla, et parkimiskorruse heitveed oleks võimalik juhtida reoveekanaliseerimisele. Lahendada tuleb sademevee kanalisatsioon tänavatele planeeritud kõnniteedel.

AS Eesti Telekom nõuded ehitusprojekti koostamiseks lisaks eeltoodule:

- Olemasolevad ja projekteeritavad sidekaevud ei tohiks jääda projekteeritava sõidutee alale.

- Näha ette kõik meetmed olemasolevate AS Eesti Telekom-i liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.
- Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.
- Tööde teostamine AS Eesti Telekom sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Eesti Telekom järelvalvega.
- Väljastatud side alaste tehniliste tingimustega ei võta AS Eesti Telekom endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.
- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Maa-alal paikneb AS Eesti Telekomile kuuluv liinirajatis – kaablikanaliseatsioon.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada AS Eesti Telekom'i üldkasutatava sidevõrguga.

Elektrilevi OÜ nõuded ehitusprojekti koostamiseks lisaks eeltoodule:

- Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini ise. Kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (viide: „Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks”).
- Planeeritud ehituskruuntidele tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Kõigi Elektrilevi OÜ-e kuuluvate elektripaigaldiste kaitsmiseks tuleb kasutusele võtta vastavad meetmed.
- Pärast liitumislepingu sõlmimist ja lisateenustasu tasumist (koos liitumistasuga) projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ uue alajaama, 0,4kV kaabelliinid ning jaotus- ja liitumiskilbid vastavalt liitumislepingule.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb valdajal/õigustatud isikul esitada uus liitumistaotlus täpsustatud koormuste ja asendiplaaniga, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

aktsiaselts Eesti Gaas nõuded ehitusprojekti koostamiseks lisaks eeltoodule:

- Liitumispunkt on ette nähtud kinnistu piirile, selle võimsus on 70 m³/h.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud vastuvõetud detailplaneeringu, tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.
- Tööjoonised kooskõlastada ettevõttega AS Gaasivõrgud.

Aktsiaselts KH Energia – Konsult lisaks eeltoodule täiendavaid tingimusi ei esitanud.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI tingimused lisaks eeltoodule:

- Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut vööra kinnistu piires.

Projektijuht:/ Angela Kase /

II PLANEERINGU JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Põhijoonis M 1:500
3. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500