

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU SISUKORD	1
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS	3
1 ASUKOHA KIRJELDUS.....	3
2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.....	3
3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	4
3.1 Hoonestusala paiknemine ja suurus ning kavandamise põhimõtted	4
3.2 Planeeritud maa –ala krundijaotus	5
3.3 Krundi kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad.....	5
3.4 Vertikaalplaneerimine	5
3.5 Haljastus ja heakord	5
3.5.1 Olemasolev puurkaev	5
3.5.2 Jäätmekäitlus	6
3.5.3 Veekraavid.....	6
3.6 Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....	6
3.7 Tehnovõrgud	7
3.7.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseerimine	7
3.7.2 Elektrivarustus	8
3.7.3 Sidevarustus.....	9
3.7.4 Gaasivarustus.....	9
3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	9
3.8.1 Planeeringualal kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	9
3.8.2 Väljaspool planeeringualal planeeritud kitsendused	10
3.9 Planeeringu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	10
3.10 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	11
3.11 Kavandatu vastavaus avalikele huvidele ning väärtustele	11
4 EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHTAMISE NÕUDED	12
4.1 Arhitektuurinõuded	12
4.2 Ehitusprojekti koostamise nõuded	12
4.3 Nõuded haljastuse ja heakorra osas.....	13
4.4 Ehitusprojekti koostamise üldnõuded	13

4.5	Tuleohutusnõuded	14
4.6	Tehnovõrkude projekteerimise nõuded	14
4.7	Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks	15
4.8	Müranõuded	15
5	PLANEERINGU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE	17
5.1	Võrdlus Tallinna üldplaneeringuga	17
5.2	Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele	17
5.3	Vastavus standardile, normidele ja tehnilistele tingimustele	18
5.4	Vastavus müra käsitletavatele määrustele ja Eesti standarditele	19
5.5	Vastavus valgustustingimustele	20
6	VÕRRELDES ESKIISIGA TEHTUD MUUDATUSED	21
6.1	Eskiislahenduse tutvustaval väljapanekul ja arutelul tehtud ettepanekud	21
6.2	Muudatused võrreldes eskiislahendusega	22

JOONISED

Asukohaskeem	nr 1
Põhijoonis	nr 2
Tehnovõrkude koondplaan	nr 3
Liiklusskeem	nr 4
Elektrivarustuse skeem	nr 5
Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanek	nr 6
Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem	nr 7

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Tartu mnt 153 kinnistu elamumaa sihtotstarve 100 % ärimaaks. Määrata ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused.

Planeeritava maa-ala pindala on 0,18 ha.

1 ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Keskklinnas Mõigu asumis. Hoonestatud kinnistu asub Tallinna halduspiiri vahetus läheduses tiheda liiklusega Tartu mnt ja Oomi tänava nurgal. Naaberkiinnistutel asuvad 1 kuni 2 korruselised üksikelamud. Vastaspool Tartu mnt-d asub Rae valla territooriumil Selveri kaubanduskeskus ja parkla keskust külastavatele autodele. Umbes 1 km kaugusel Tallinna kesklinna suunas asub Tallinna Lennujaam ja Ülemiste järv.

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Ruumilise arengu eesmärgid:

- planeerida tiheda liiklusintensiivsusega Tartu mnt äärde sobiva kasutusotstarbega hoone
- planeeringulahendus peab arvestama piirkonna perspektiivse arenguga ja ehitustegevusega
- tagada naaberkiinnistute elanike elukeskkonna kvaliteedi säilimine ja privaatsus
- planeeritud hoone peab sobima olemasolevate üksikelamute miljösse ja peab olema tagatud sujuv linnaehituslik üleminek ühelt hoonestuslaadilt teisele

3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1 Hoonestusala paiknemine ja suurus ning kavandamise põhimõtted

Planeeringus on kavandatud kuni 3-korruselise ärihoone. Hoone maa-alusele korrusele on planeeritud parklakorrus.

Hoonestusala on paigutatud krundile Tartu mnt ja Oomi tn poolsesse nurka, et oleks antud linnaehituslik aktsent kahe tänava ristumise asukohta ja hoonestusalal oleks võimalikult kaugel distantis naaberkinnistutel paiknevatest üksikelaamutest.

Hoonestusala on planeeritud võimalikult kompaktne ja võimalikult kaugemale naaberkinnistutel olevatest hoonetest.

Krundi hoovi on kavandatud parkla 18 autole. Tartu mnt ja osaliselt Oomi tänava äärde on planeeritud kõrg- ja madalhaljastus. Samuti on naaberkinnistute piiridele planeeritud puhvriks madalhaljastus.

Juurdepääs krundile on planeeritud Oomi tänavalt. Jalakäijate ohutuks ja mugavaks liiklemiseks on Oomi tänavale planeeritud krundi ette kõnnitee.

Olemasolev hoonestus kinnistul likvideeritakse.

Ehitusjooned

Tartu mnt ääres ei ole kontaktala piires välja kujunenud ühtset ehitusjoont. Lisaks paikneb Tartu mnt äärsete kinnistute piiridel müratõkkesein, mille tõttu ei anna ühtne ehitusjoon hoonete paiknemisel visuaalset efekti.

Ehitusjoone määramisel on arvesse võetud Tartu mnt äärset fronti, kui perspektiivset magistraaltänava äärset ärivööndit. Sellest lähtuvalt on planeeringualal ärihoone ehitusjoon planeeritud 5,5 m kaugusele Tartu mnt poolsest kinnistu piirist. Ehitusjoone määramisel on aluseks Tartu mnt 155 ning Tartu mnt 143 hoonete kaugused Tartu mnt-st.

Planeeringulahenduses määratud ehitusjoon tagab perspektiivis ärihoonete fassaadidele atraktiivsema vaadeldavuse ja tagab piirkonnas ettevõtluse ning teeninduse parema funktsioneerimise. Perspektiivis teistele kinnistutele ärihoonete kavandamisel on soovitatav arvesse võtta sama ehitusjoon.

Oomi tn poolse ehitusjoone määramisel on arvesse võetud Oomi tn 4 paiknev hoone ning planeeringuga on kavandatud piirkonda sobiv tänavate nurgakrundile sobiv lahendus.

Hoone kõrgus, krundi hoonestustihedus

Planeeritud lahendus on piirkonna olemasolevatest hoonetest kõrgem, suurema mahu ja krundi hoonestustihedusega.

Kontaktalas puudub peale Peetri Selveri linnaehituslikud ja arhitektuursed dominandid, siis piirkonna positiivseks ilmestamiseks on sobilik Tartu mnt üksluisesse müratõkkeseinaga fronti planeerida arhitektuurilise aktsendiga hoone. Krundil puudub müratõkkesein ja tänu sellele on planeeritud hoone tänavalt hästi vaadeldav ja seetõttu sobib krunt teistest ehitistest eristuva hoone ehitamiseks.

Planeeritud hoonestusala ulatuses on võimalik ehitada krundile hoone, mis tõkestab tänu suuremale mahule Tartu mnt-lt levivat müra ja vibratsiooni planeeritud ala suhtes kirdes ja kagus asuvate elamute suunas. Planeeritud krundi täpne hoonestustihedus kujuneb planeeringulahendust arvestavas ehitusprojektis ja võib olla kuni 0,8.

3.2 Planeeritud maa –ala krundijaotus

Planeeringus ei moodustata uut krunti.

3.3 Krundi kasutamise sihtotstarbed ja koormusnäitajad

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa 100%
Krundi pindala:	1434 m ²
Hoone suurim lubatud arv:	2 (põhihoone + jäätmemaja)
Hoone lubatud maapealne ehitisealune pind:	415 m ² (sh põhihoone 405 m ² , jäätmemaja 10 m ²)
Hoone maapealne suletud brutopind	1200 m ²
Hoone maa-alune suletud brutopind	475 m ²
Hoone lubatud kõrgus maapinnast:	11,5 m
Hoone lubatud absoluutkõrgus:	49,8 m
Hoone lubatud korruselisus:	3/-1

3.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritud ala maapind on tasase reljeefiga, suurim maapinna kõrguste erinevus on ca 0,5, Täpne vertikaalplaneerimine tehakse ehitusprojektis.

3.5 Haljastus ja heakord

Planeeringualale on lisaks ärihoonele kavandatud jäätmemaja. Samuti on krundile planeeritud lisaks parkimisplatsile kõnniteed ja haljastus.

Kõrghaljastus on planeeritud Tartu mnt äärsesse fronti. Madalhaljastus on planeeritud Tartu mnt ja osaliselt Oomi tn äärde ning Oomi tn 4, Tartu mnt 155 kinnistute piiride äärde.

Haljastuse minimaalne osakaal krundist on 30%.

Likvideeritavad puud krundil puuduvad.

3.5.1 Olemasolev puurkaev

Tugiplaani (DP Lisa joonis nr 2) ja põhijoonisel (DP joonis nr 2) on märgitud planeeringualal puurkaev (ehitisregistri nr 220396500).

Ühe kinnistu veega varustamiseks mõeldud puurkaevule, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas, on hooldusala 10 meetrise raadiusega.

Puurkaev tamponeeritakse ja kinnistu tarbeveevajaduseks kasutatakse ühisveevõrku. Vastav vee liitumispunkt on olemas Oomi tänaval ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI on selleks väljastanud tehnilised tingimused 03.09.2015 PR/1544511-1.3.5.2

3.5.2 Jäätmekäitlus

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

Jäätmete liigiti kogumiseks on planeeritud krundile koht jäätmemaja või -aediku jaoks. Ehitusprojektis täpsustatakse krundil jäätmete kogumise koha asukoht.

3.5.3 Veekraavid

Planeeringuala idapiiril väljaspool Tartu mnt 153 kinnistut (Oomi tn 4) on veekraav. Kraavi situatsiooni planeeringulahenduse elluviimisel ei mõjutata ega muudeta.

Veeseadusest tulenevalt on veekaitsevöönd maaparandussüsteemide eesvooludel. Käesolev kraav ei kuulu Maaparandussüsteemide registri (MSR) kohaselt maaparandussüsteemi ja ei ole ka veekaitsevööndit.

3.6 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeritud krunt asub Mõigu asumis Tartu mnt intensiivse liiklusega piirkonnas. Tegemist on piirkonnaga Tallinna halduspiiri vahetus läheduses, kust sõidavad läbi Jüri ja Peetri aleviku ning mujale linnast välja suunduvad sõidukid.

Tartu mnt asub antud piirkonnas kaks sõidurada mõlemas sõidusuunas ja kokku on neli sõidurada.

Planeeritud kinnistule on juurdepääs umbteega lõppevaga vähese liiklusega Oomi tänavalt. Eelnimetatud tänava äärde on Tartu mnt 153 kinnistu ulatuses planeeritud jalakäijate tee. Kesklinna poolt tulles vasakpöört Oomi tänavale ei ole võimalik teha, selle asemel tuleb sõita ca 100 m edasi Tallinna halduspiirini ja teha Oomi tänavale juurdepääsuks tagasipööre. (vt *Liiklusskeem nr 4*)

Parkimiskohtade mõõdud on 4,5x2,6 m ja manööverdamisala laius on 7,5m. Parkimiskoha pikkus arvestab, et autonina saab ulatuda üle madala äärekivi. Parkimisala mõõdud vastavad EVS 843:2016 Linnatänavad standardile

Hoovi planeeritud parkla kohtade arvuga 18 asub, vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardile, elamute akendega seintest vähemalt 8 m kaugusel. Planeeringulahenduses on parkla vähim kaugus olemasolevatest elamust 12,7 m ja lahendus vastab EVS 843:2016 Linnatänavad standardile.

Parkimine

Parkimiskohad on planeeritud krundi pos 1 hoovi ja ärihoone -1 korrusele.

Maa-alusele parkimiskorrusele viiv sõidukite pandus on planeeritud hoone mahus ning asub Oomi tänava ja Tartu mnt vahelises hoonenurgas.

Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Tallinna parkimiskohtade arvu normid, Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84

Pos nr	Äripinna brutopind m ² (va hoone mahus olev pandus)	Parkimise normatiivne arvutus - Äärelinn minimaalselt Ärihooned – asutus, büroo, kauplus, restoran/kohvik	Normatiivne Parkimiskohtade arv	Planeeritud Parkimiskohtade arv
1	Ä 1100	1100 / 40	28	28

3.7 Tehnovõrgud

3.7.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanaliseatsioon

Planeeritud krundi veevarustuse ning reo- ja sademevee lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 03.09.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1544511-1

Kinnistu piiril on olemasolevad liitumispunktid, kuhu ühendatakse ehitusprojektis kinnistult tulevad trassid.

Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustuse ühendus tehakse Oomi tänaval olevast liitumispunktist ja sinna suunduvast de63 mm ühisveetorst.

Liitumispunkt (maakraan) asub kinnistu piirist kuni 1m kaugusel transpordimaal.

Planeeritava ala tarbevee kogus on 2,0 l/s. Detailplaneeringuga uusi veetorusid ei planeerita.

Tuletõrjevesi 15 l/s kolme tunni jooksul saadakse Tartu mnt 147 kinnistu ees olevast tuletõrjvee hüdrandist, mis on ca 120 m kaugusel Tartu mnt 153 kinnistust.

Reoveekanaliseatsioon

Reoveekanaliseatsiooni ühendus tehakse Oomi tänaval olevast liitumispunktist ja sinna suunduvast de 160 mm ühiskanalisatsioonitorust.

Liitumiskaev asub kinnistu piirist kuni 1m kaugusel transpordimaal. Planeeritava ala reoveekanaliseatsiooni kogus on 6 l/s. Detailplaneeringuga uusi reoveekanaliseatsioonitorusid ei planeerita.

Sademeveekanaliseatsioon

Sademevee max kogus on 7,6 l/s. Vastavalt „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ käideldakse tekkiv sademevesi maksimaalselt kohapeal. Detailplaneeringualal on ette nähtud haljasala ja kogu parkimisplatsi piires immutada sademevesi pinnasesse. Planeeritud parklaala

on osaliselt kavandatud murukiviga, mis hõlbustab sellelt pinnalt tuleva sademevee pinnasesse immutamist. Ehitusprojektis tuleb vältida sademevee voolamist naaberkinnistutele. Geoloogia võimaldades kasutakse ühtlustusmahuteid, kust edasi immutatakse vesi pinnasesse. Parkla reostusohklik sademevesi tuleb puhastada enne pinnasesse juhtimist.

Planeeritud hoone katuselt ja ümber hoone rajatava drenaaži torustikust juhitakse sealt tulev vesi edasi tänavavõrgu drenaažitorusse. Tänava drenaažitoru ots on olemas krundi piiril ja selle kõrgus täpsustakse ehitusprojektiga.

Tänavale planeeritud kõnniteelt suunatakse sademevesi ühepoolse kaldega sõiduteele, kust vesi kogutakse kokku kasutades tee olemasolevat kallet ja suunatakse planeeritud restkaevu. Restkaevust edasi suunatakse sademevesi edasi tänaval olevasse d160 drenaažitorusse. Tänaval oleva drenaažitoru d160 vee vastuvõtt on ca 10 l/s. Tänaval olevasse drenaaži suunatud veehulk on ca 5,5 l/s, mis on antud toru jaoks piisav veehulk.

Hüdrogeoloogilised tingimused

Pinnaseveetase on aktsiaselts Maves-lt saadud info kohaselt 2007 a. sügavusel 0,5-1,0 m. Põhjusel, et viimastel aastatel on piirkonda ehitatud Veesaare tee 2 (SELVER) ja uus lisaõiduradadega Tartu maantee, on see viimastel aastatel loonud eeldused pinnasevee taseme languseks.

Suhteliselt kõrge pinnaseveetase võib luua raskemad tingimused keldrikorruse ehitamisel. Sellisel juhul tuleb ehitusprojektis seda täpsemalt käsitleda ja loobuda keldrikorruse ehitamisest.

3.7.2 Elektrivarustus

Planeeritud krundi elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 08.09.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 233906.

Tartu mnt 153 krundile on kavandatud kuni 3-korruseline ärihoone. Planeeritud hoone arvutuslik elektrikoormus on 85 kW (3x145A) ja liitumispunkti peakaitse on 3x160A.

Olemasolev elektrivarustuse

Tartu mnt 153 krundil on elektriga liitumine olemas. Krunt saab elektritoite Kuuseke-2 trafoalajaama Oomi tänav 0,4 kV õhuliini kaudu ja sisestus krundile on õhuliiniga. Liitumispunkt asub krundil asuva õhuliini traaversil.

Planeeritud elektrivarustuse

Vastavalt tehnilistele tingimustele on vaja Tartu mnt 153 kinnistu elektrivarustuseks ehitada uus 0,4 kV kaabelliin Kuuseke-2 trafoalajaamast ja lõpetada liin liitumiskilbiga krundi piiril. Maakaabelliini ehitamine Tartu mnt äärde kinnistu elektrivarustuseks ei ole võimalik, sest puudub vajalik trassikoridor maakaabelliinile. Tartu mnt äärsel kõnniteel on uus asfaltkate ja kõnnitee all asuvad tihedalt insenerivõrgud, mis ei võimalda elektrikaabelliini(de) paigaldamist.

Elektrivarustus on planeeritud varem projekteeritud Tartu mnt 159 kinnistu 10/0,4 kW komplektalajaamast (E-Service Aktsiaselts töö nr 17/4477-1) . Eelpool nimetatud alajaam

hakkab asuma riigi omandis oleval kinnistul ja asendab Elektrilevi OÜ tehnilistes tingimustes nimetatud Kuuseke-2 alajaama.

Komplektalajaamast paigaldatakse kuni Tartu mnt 153 kinnistu piirini 0,4 kV elektrikaabel. Kaabli trassikoridor kulgeb läbi Tartu mnt 159, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T20, eramaad (Kuusekese tn 4a/1 - 4a/5) ja Oomi tänava munitsipaalmaa. (vt ptk 4.2 Ehitusprojekti koostamise nõuded; Elektrivarustuse skeem joonis nr 5).

Pärast uue liitumise väljaehitamist likvideeritakse olemasolev Tartu mnt 153 liitumine. Elektrivarustuse ehitab välja Elektrilevi OÜ elektri liitumistasu arvel. Liitumistasu on ampripõhine. Liitumistasu on uue ja vana liitumise amprite vahe korrutatuna 1 ampri maksimumusega.

Oomi tänavale planeeritud kõnniteed valgustavad tänaval olemasolevad laternapostid.

3.7.3 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduseks on aluseks AS Eesti Telekom (uus nimi Telia Eesti AS) poolt 08.07.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 24783330

Kinnistul praegu olemasoleva hooneni kulgev side õhuliin likvideeritakse. Uus sideühendus on planeeritud kinnistu piiril sidekaevu nr 17006 olemasoleva sidekanalisatsioonitorustikust. Detailplaneeringus on kavandatud tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Kinnistusesed trassid projekteeritakse ehitusprojektiga.

Ärihoone ligikaudne telekommunikatsiooni abonentide arv on 8. Kavandatud on telefoni-, andmeside- või nende ühine liin.

3.7.4 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on Esmar Gaas OÜ poolt 16.10.2015 väljastatud tehnilised tingimused.

Kinnistu gaasiga varustamiseks kasutatakse piiril olemasolevat gaasi liitumispunkti.

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on piisav olemasoleva tarnetorustiku läbilaskevõime 13 nm³/h. Gaasivarustus tagatakse Tartu mnt 153 kinnistu olemasoleva d32x3.0 mm A-kategooria tarnetoru baasil.

3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

3.8.1 Planeeringualal kehtivad ja planeeritud kitsendused

SV: Servituudi seadmise vajadus

Pos 1

- SV: Planeeritud elektri liitumiskilbile 2m seadme servast võrguvaldaja kasuks
- Planeeritud ala asub veepuhastusjaama B-kategooria klooriavarii suurõnnetuse ohualal R=3400 m

3.8.2 Väljaspool planeeringualal planeeritud kitsendused

Kuusekese 4a/1, Kuusekese 4a/2, Kuusekese 4a/3, Kuusekese 4a/4, Kuusekese 4a/5, Kuusekese 4a/6, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T20, Tartu mnt 159

- Servituudi seadmise vajadus on: Planeeritud elektrikaablile 1m kaabli teljest koridor laiusega 2m võrguvaldaja kasuks

3.9 Planeeringu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringu seletuskirja ptk 2 Ruumilise arengu eesmärgid on välja toodud järgmised detailplaneeringu koostamisel saavutada vajavad tingimused. Järgnevalt on iseloomustatud eesmärgiks seatud tingimuste täitmist.

- planeerida tiheda liiklusintensiivsusega Tartu mnt äärde sobiva kasutusotstarbega hoone
DP lahendus: Planeeritud on ärihoone, mis arvestades Tartu mnt kõrget liiklusintensiivsust ja sealt levivat mürataset sobib eluhoonest paremini antud asukohta
- planeeringulahendus peab arvestama piirkonna perspektiivse arenguga ja ehitustegevusega
DP lahendus: Arvestades planeeringuala asukohta ja Tartu mnt kõrget mürataset ning tihedat liiklusintensiivsust, on eeliselatud Tartu mnt äärne ala kavandada magistraaltänavate ärivööndi alaks. Planeeringulahenduses kavandatud ärihoone arvestab piirkonna perspektiivse arengu ja ehitustegevusega
- tagada naaberkiinnistute elanike elukeskkonna kvaliteedi säilimine ja privaatsus
DP lahendus:
 - Oomi tn 1 / Tartu mnt 151 kinnistu ja planeeritud hoone vahel on puhvriks Oomi tänav ning hoone kaugus olemasolevast naaberkiinnistu hoonest on 22 m
 - Planeeritud hoone ja parkimisala on kavandatud eraldada naaberkiinnistutest kõrge hekiga. Täiendavalt on olemas Oomi tn 4 kinnistu piiril kõrge kuusehekk, mis eraldab planeeritud parkimisala naaberkiinnistu hoovialast.
 - Oomi tänavale on planeeritud jalakäijatele ohutumaks ja mugavamaks liiklemiseks planeeringuala ulatuses kõnnitee
 - Vastavalt insolatsioonianalüüsidele on tagatud naaberkiinnistute elukvaliteeti mitte vähendavad loomuliku valgustuse tingimused
- planeeritud hoone peab sobima olemasolevate üksikelanute miljösse ja peab olema tagatud sujuv linnaehituslik üleminek ühelt hoonestuslaadilt teisele
DP lahendus:
 - Planeeritud ärihoone on paigutatud krundil võimalikult Tartu mnt poolsesse osasse ja saavutatud on maksimaalne kaugus naaberkiinnistute olemasolevatest hoonetest
 - Naaberkiinnistute piiridele on planeeritud puhvriks kõrge ja tihe hekk
 - Arhitektuursete võtetega tagatakse hoone sobivus naabruses olevate elamutega (vt ptk 4.1 Arhitektuurinõuded)

3.10 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeringulahendus on kavandatud perspektiiviga ja arvestab tulevikuvõimalusega, et naaberkiinnistute arendamisel kujuneb Tartu mnt tänavaäärne front ärivööndi alaks.

Planeeringulahendust toetab asjaolu, et teisel pool Tartu maanteed Rae valla territooriumile on ehitatud kaubanduskeskus ning on planeeritud ärimaad.

Samas peab arvestama, et kavandatud hoone on suurem ja kõrgem praegu Tartu mnt ääres olevatest eramutest ja võib algusaastatel mõjuda võõristavalt ning mitesobivalt.

Sellise mõju vähendamiseks on välja töötatud planeeringulahendus, mis võimalikult palju sobiks kontaktvööndi piirkonda (*vt pkt 3 Planeeringus kavandatu kirjeldus*)

3.11 Kavandatu vastavaus avalikele huvidele ning väärtustele

Planeeringus kavandatud hoone on piirkonnas olevatest suurem ja võib tekitada komplikatsioone piirkonna elanike poolt heakskiitmisel.

Samas arvestab kavandatud lahendus, et Tartu maantee on väga intensiivse liiklusega ja tulevikus kasvab see veelgi. Liiklusmürast põhjustatud mürataseme hindamisest tulenevalt kasvab tulevikus Tartu mnt-l liikluse müra (*vt DP Lisa 3.2*). Piirkonnas asuvad Rae vallas Peetri alevikus äri- ja elamukrundid, mille väljaarendamisel kasvab liikluse intensiivsus ka Tartu mnt-l.

Linnakeskkonna ja piirkonna kaugemat arengut silmas pidades sobib antud kohas Tartu maantee äärde kõrgemate hoonetega ärivöönd. Samas frondis oleks liiklusemürast põhjustatuna näiteks elamispinna planeerimine problemaatiline ja ei suudetaks tagada head elamiskeskkonda. Kõrgemate ja suuremate hoonetega ärivöönd vähendab tulevikus ka müra levikut tänavaäärest tagapool olevatele elamukruntideni.

4 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED

4.1 Arhitektuurinõuded

- Arhitektuursete võtetega tagada hoone sobivus naabruses olevate elamutega
- Katusekalle: lamekatus või väikese kaldega katus
- Hoonestusviis: lahtine
- Välisviimistluse nõuded: Fassaadidel lubatud kasutada puitu, krohvi, loodusliku kivi või klaasi. Hoonete välisviimistluse täpne materjal määrata ehitusprojektis.
- Piirdeaedade kujundamistingimused: Piirdeaia suurim tänavapoolne kõrgus on 1,5 m, mille kujundus peab kokku sobima naaberkinnistute piiridel olevate müratõkkeseinaga
- Ehitusjoon: Hoone paigutada tänavaf fronti planeeritud ehitusjoontele
- Jäätmemaja: Maksimaalne kõrgus maapinnast 2,8m, välisviimistlus puitmaterjal, tagada teistest ehitistest vajalik tuleohutuskaja

4.2 Ehitusprojekti koostamise nõuded

- Jäätmete kogumiskoha valikul lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast §16. Jäätmekonteinerid paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Juurdepääsutee mahutile peab olema piisava kandevõimega ja tasane, vähemalt 3,5 meetrit lai ning vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 meetrit.
- Hoone projekteerimisel rakendada standardis EVS 840:2009 „Radooniohtu hoone projekteerimine“ esitatud radoonileevendusmeetmeid
- Hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Olemasoleva hoone lammutusprojekt ning uue hoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga
- Korraldada hoovis jäätmete sorteerimine Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt
- Sademevesi käidelda võimalusel maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda immutus- või vahemahutitesse ning kasutada olmes)
- Teha vertikaalplaneering ja vertikaalplaneeringuga vältida vee juhtimist naaberkinnistutele
- Maa-aluse korruse projekteerimiseks teha geoloogilised uuringud
- Oomi tänava kõnnitee ehitusprojektis määrata liitumispunktide kaevuluukide kõrgused
- Kinnistu elektriga varustamisel vajaliku kaabli asukoht ja projekt tuleb kooskõlastada kinnistute omanikega, kellel kuuluvatele kinnistutel jääb kaabli asukoht
- Riigitee maaüksusele ja tee kaitsevööndisse kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringuga seonduvaid projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel, on vaja Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee maaüksusel ja kaitsevööndis.

- Maanteeametile kuuluval kinnistul (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T20) on elektri kaabli minimaalne paigaldamise sügavus 1m
- Projekteerida hoonesse või krundile jalgrattaparkla (või hoidmise koht) võttes aluseks Tallinna rattastrateegias toodud põhimõtted ja tingimused

4.3 Nõuded haljastuse ja heakorra osas

- Rajada krundi Tartu mnt poolsesse ossa kõrghaljastus
- Parklate ja platside reostusohklik sademevesi puhastada
- Sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, võimalusel koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes)
- Krundi vertikaalplaneeringuga peab olema tagatud, et täiendav sademevesi ei valguks naaberkiinnistule
- Eemaldada puude juurekaelalt (juurekaela ümbrusest) lisapinnas, mis võimaldab õhu ning toitainete pääsemist puude juurestikuni.
- Säilitavate puude ümbruses pinnast mitte tihendada ja teha mehaniseeritud kaevetöid ning muuta maapinna kõrgust
- Kaitsta ehitustsooni jäävad puutüved
- Teha haljastusprojekt - projekteerida leht- ja okaspuid ning põõsaid

4.4 Ehitusprojekti koostamise üldnõuded

- Pärast avalikult kasutatavate teerajatiste kasutuselevõttu esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk märkega "kasutusel" ja digitaalne teostusjoonis ning anda linna maale ehitatud teerajatised aktiga tasuta linnale üle.
- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

4.5 Tuleohutusnõuded

Väline tulekustutusvesi 15 l/s on tagatud olemasolevatest Tartu mnt 147 kinnistu ees olevast hüdrandidist (ca 120 m kaugusel).

Ehitusprojekti koostamise nõuded:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määrust nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tuletõrje veevarustuse planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 812 – 6:2012 „Ehitise tuleohutus” osa 6 „Tuletõrje veevarustus”
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2)
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1 “Ehitiste tuleohutus“ ja Eesti standard EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
- Tuletõrjehüdrandid peavad vastama Eesti standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

4.6 Tehnovõrkude projekteerimise nõuded

Üldine nõue

- Ehitusprojektide koostamisel taotleda tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja kooskõlastada projektid võrguvaldajatega

Sidevarustus

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tegevuse jätkamiseks on vaja tellida Telia Eesti AS tehnilised tingimused
- Maa-alal paikneb Telia Eesti AS kuuluv liinirajatis: Kaablikanalisatsioon, õhuliin
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga

Veevarustus

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASSELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused

Elektrivarustus

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga

Gaasivarustus

- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt

- Planeeritud hoonestuse küttegaasiga varustamiseks määrata rajatavate torustike asukohad kinnistutel ning hinnata olemasoleva tarneharude sobivus kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks (vajadusel tuleb olemasolev tarneharu välja vahetada) ehitusprojektide koostamisel
- Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasi jaotusvõrguga ühendamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja ühisevõrgu valdaja vahel küttegaasi jaotusvõrguga liitumise leping
- Kõik gaasivarustusega seonduvad kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga

4.7 Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks

Planeeritud maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vandalismiaktide ja sissemurdmise riski vähendamiseks hoonele projekteerida vastupidavad ukSED ja aknad
- Krundile kavandada väline valgustus ja sissepääsud valgustada eraldi
- Hoonesse on soovituslik projekteerida turvasüsteemid

4.8 Müranõuded

- Hoone projekteerimisel arvestada standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud müraleevendusmeetmeid“ *sh tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt müratasemest“ toodule peab mürauuringus (vt DP Lisa 3.2) kirjeldatud välismüra taseme korral äriruumides $R'_{tr,s,w}=30-35$ db* *sh tuleb ehitise välispiire heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslike meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui $25 m^2$*
- Hoone projekteerimisel arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmine, määramine ja hindamise meetodid“
- Hoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiire ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w}+Ctr$

- Akende valikul pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab vähemalt 50% välise piirde pinnast, siis võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiire õhumüra indeks.

5 PLANEERINGU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

5.1 Võrdlus Tallinna üldplaneeringuga

Tallinna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarve väikeelamute ala. Põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid. Olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Detailplaneeringu lahendus sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmisettepanekut.

Planeeringus on kavandatud Tartu mnt 153 kinnistule ärimaa. Planeeritud on kuni 3-korruseline ärihoone.

Detailplaneeringus muudetakse Tallinna Linnavalikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringut” ning määratakse Tartu mnt 153 kinnistu maakasutuse juhtotstarvet muutmata magistraaltänavate ärivööndi alaks, st tsooniks, kuhu võib ehitada põhiliselt kaubandus- ja teenindusettevõtteid.

Tartu maantee äärne piirkond on tiheda liiklusega ja kõrge müraga magistraaltänav, mille tänavaäärsesse fronti sobivad liigse müra seisukohast leebemate normidega äri- ja büroohooned. Pikemaajalist arengut arvestades sobib sellest tulenevalt määrata planeeringuala ettevõtluse magistraaltänavate ärivööndi alaks.

5.2 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 03.06.2015 nr 875-k

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

4.1 Ühtlase tänavaseina kujundamiseks määrata Tartu mnt ehitusjoon;

Ehitusjoon on määratud arvestades Tartu mnt äärset väljakujunenud linnaehitusliku keskkonda ja perspektiivset magistraaltänavate ärivööndi ala (vt DP joonis nr 2 ja seletuskiri ptk 3.1)

4.2 ehitusõiguse ulatuse määramisel tagada Tartu maantee äärsete kruntide elanike elukeskkonna kvaliteedi säilimine magistraaltänavate äärse ärivööndi tervikliku väljaehitamiseni;

Planeeringulahendusega on tagatud olemasoleva elukeskkonna kvaliteedi säilitamine (vt seletuskiri ptk 3)

4.3 Oomi tänava äärde planeerida kõnnitee;

Detailplaneeringu lahenduses on planeeritud Oomi tänavale kõnnitee (vt DP joonis nr 2 ja seletuskiri ptk 3.6)

4.4 asendusistutus kavandada võimalikult suures ulatuses planeeritavale alale;

Likvideeritavad puud puuduvad ja asendusistutust vastavalt sellele ei tehta (vt DP joonis nr 2 ja seletuskiri ptk 3.5)

4.5 haljastuse osakaaluks kavandada vähemalt 30%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm mitte maapinnale rajatav haljastus. Planeeritavale alale kavandada kõrg- ja madalhaljastust. Oomi tänava äärde ja Oomi tn 4 kinnistu poolsele küljele kavandada madalhaljastust (põõsad, hekk);

Planeeringulahendusega on tagatud haljastuse osakaal minimaalselt 30% krundi pinnast. Kõrghaljastus on planeeritud Tartu mnt poole. Madalhaljastus on hekina planeeritud Tartu mnt, Oomi tn 4 kinnistu ja Tartu mnt 155 kinnistu poole. Oomi tn poole on madalhaljastus planeeritud osaliselt Tartu mnt ja Oomi tn vahelisse nurka. (vt DP joonis nr 2 ja seletuskiri ptk 3.5)

4.6 esitada Tartu maantee äärse tänavahaljastuse lahendus;

Planeeringulahenduses on kinnistu Tartu mnt poolsesse ossa kavandatud tänavahaljastus (vt DP joonis nr 2 ja seletuskiri ptk 3.5)

4.7 näha ette võimalused käidelda sademevett kinnistul (immutada pinnasesse, võtta kasutusele ühtlustusmahutid, katusehaljastus jm). Määrata nõue, et krundi vertikaalplaneering peab tagama, et täiendav sademevesi ei valguks naaberkinnistutele;

Planeeringulahenduses on määratud vastavad nõuded (vt seletuskiri ptk 4.2)

4.8 selgitada välja Tartu mnt 153 kinnistu puurkaevu seisukord ja edasine kasutusvõimalus; Puurkaevu seisukord on rahuldav. Puurkaev on kavandatud tamponeerida, sest tarbeveevajaduseks on planeeritud ühisveevõrgust (vt seletuskiri ptk 3.5.1)

4.9 Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeritav ala kõrge müratasemega piirkonda. Eluruumi(de) kavandamisel hoonesse esitada pädeva ettevõtte koostatud auto- ja lennuliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ning hoone fassaadidele mõjuva müra taseme näitajatega. Uuringus peavad selguma konkreetsetel tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed.

Planeeringuga koos on tehtud mürauuring (vt DP Lisa 3.2; seletuskiri ptk 4.8, 5.4)

5. Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ning Tallinna Kesklinna Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Kommunaalameti ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud kõikide asjaomaste ametite ja isikutega koostööd (vt DP Lisa 2)

5.3 Vastavus standardile, normidele ja tehnilistele tingimustele

- EVS 843:2016 Linnatänavad
DP lahendus: Parkimiskohtade mõõtude ja parkimisplatsi kauguste määramisel elamutest on arvestatud (vt seletuskiri ptk 3.6)
- Tallinna parkimiskohtade arvu normid;
Tallinna Linnavolikogu otsus 17.09.2020 nr 84
DP lahendus: Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud (vt seletuskiri ptk 3.6)
- Tehnilised tingimused AKTSIASELT TALLINNA VESI; 03.09.2015; nr PR/1544511-1
DP lahendus: Tehnovõrkude lahenduses on arvestatud (vt seletuskiri ptk 3.7.1)

- Tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 08.09.2015; nr 233906
DP lahendus: Tehnovõrkude lahenduses on arvestatud (vt seletuskiri ptk 3.7.2)
- Tehnilised tingimused AS Eesti Telekom (uus nimi Telia Eesti AS) 08.07.2015; nr 24783330
DP lahendus: Tehnovõrkude lahenduses on arvestatud (vt seletuskiri ptk 3.7.3)
- Tehnilised tingimused Esmar Gaas OÜ 16.10.2015
DP lahendus: Tehnovõrkude lahenduses on arvestatud (vt seletuskiri ptk 3.7.4)

5.4 Vastavus müra käsitletavatele määrustele ja Eesti standarditele

Planeeringualale on tehtud mürauring, Akukon Oy Eesti filiaal töö 124037-1.1 22.12.2015 Liikluse müra olukorra väljaselgitamiseks planeeringualal teostati autoliiklusest ja lennuliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused. Mürauringu seletuskirjale on lisatud mürakaardid. (vt DP Lisa 3.2).

Planeeringulahenduses on kavandatud ärimaa sihtotstarve ja tehtud mürauringut on käesolevalt käsitletud vaatenurgast, milles alale on kavandatud ärimaa funktsioon.

Peatükis on käsitletud planeeringulahenduse vastavust:

- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71“ Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

Planeeringulahendusega muudetakse Tallinna üldplaneeringus väikeelamute ala magistraaltänavate ärivööndi alaks. Sellest lähtuvalt võib vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega“ Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ käsitleda ala III kategooriana – keskuse maa-alad. Keskuse maa-alal on müra normtasemed: müra piirväärtus on 65 db ja hoone teepoolsel küljel müra piirväärtus on 70 dB.

Mürauringu kohaselt on planeeritud hoone külgedel müra 2035 aastal kuni 55-59 dB (norm 65 dB) ja suurim Tartu mnt poolsel küljel 60-64 dB (norm 70 dB).

Planeeringulahendus on vastab Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71

- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“

Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kohaselt on määratud müra normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.

Mürauringu kohaselt mõjuvad hoone välispiirele 2035 aastal Tartu mnt poolsel küljel 70 dB. Planeeringu seletuskirjas (vt ptk 4.8 Müranõuded) on ette nähtud t ehitusprojekti koostamisel tingimus, et tagatakse välisseina konstruktsiooniga ruumides ette nähtud müratasemed.

Planeeringulahendus vastab Sotsiaalministri 16.12.2016 määrusele nr 42

- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Planeeritud lahenduse elluviimisel juhindutakse standardist *EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“* (vt ptk 4.8 Müranõuded)
Planeeringulahendus vastab standardile *EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“*

Mürauringus on mürataseme vähendamiseks tehtud soovitus kinnistupiirile ehitada 1,5-2,0 m kõrgune piirdeaed, mis täidaks mürakaitseekraani efekti. Piirdeaed peaks olema pidev ja ilma õhuvahedeta ning alumine element peab olema maapinna lähedal.

DP lahendus: Kinnistule on kavandatud äri sihtostarve ja müranormid on leebemad kui näiteks elamumaa sihtotstarve korral. Mürakaitseekraani (või õhuvahedeta piiret) ei ole planeeritud, sest äri või teenidushoone korral on vaja hoonele head silmatorkavust ja nähtavust Tartu mnt-l olevatele liiklejatele. Planeeritud hoone hakkab toimima ka müra leviku piirajana.

Planeeritud suurem hoone on samas ise ka müratõkkeks ja mürakaitse ekraani asemel.

5.5 Vastavus valgustustingimustele

Tartu mnt 153 kinnistule planeeritud kolme korruselise hoone mõju kohta naaberkinnistute hoonetele on koostatud insolatsiooni analüüs (TIB OÜ; töö nr 202008101,) Vt DP Lisa 3.7

Analüüsid on koostatud standardi alusel:

- EVS 894:2008/A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides.

Planeeringute koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas.

DP lahendus: Planeeritud hoone asukoht on valitud selliselt, Tartu mnt 155, Oomi tn 4 ja Tartu mnt 151 analüüsitud eluruumides on tagatud insolatsioon vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 juhistele.

Insolatsiooni vähenemist ei ole ja valitud eluruumides on tagatud soovituslik minimaalne insolatsiooni aeg.

6 VÕRRELDES ESKIISIGA TEHTUD MUUDATUSED

6.1 Eskiislahenduse tutvustaval väljapanekul ja arutelul tehtud ettepanekud

Tartu mnt 153 kinnistu detailplaneeringu eskiisi lähteseisukohtade ja lähteseisukohtade avalik arutelu toimus 25.08.2015 Tallinna Kesklinna Valitsuses (Nunne tn 18)
Avalikul arutelul viibisid linnaosa arhitekt, planeerija, linnaosas valitsuse esindaja. Veel viibisid kohal Oomi tn 4 ja 4, Tartu mnt 155 ja 151 elanikud.

Kokkuvõte

Piirkonna elanikud ei olnud nõus krundi sihtotstarbe muutmisega ärimaaks. Ühtlasi ei nõustunud hoone korruste arvuga ning väljapakutud liikluslahendusega.

Planeeringulahenduse kohta eraldi välja toodud probleemkohad ja nendega arvestamine:

- Ei oldud nõus parkimiskohtade arvuga (16) ja parkimisplats vähendab Oomi tn 4 privaatsust.
DP lahendus: Parkimiskohtade arv hoovis oleval platsil on 18. Privaatsuse tagamiseks on parkimisplats eraldatud naaberkinnistutest kõrge hekiga. Planeeringulahendusega on tagatud kuni 25 kohalise parkla kaugus elamu akendega seinast vähemalt 8 m (Linnatänavad EVS 843:2016, Tabel 9.6) (vt DP joonis nr 2).
- Planeeringulahenduse elluviimisel tänaval sõitev autode arv suureneb ja muudab liiklusolukorra ohtlikumaks, ettepanek on teha Oomi tänavale jalakäijatele kõnnitee.
DP lahendus: Oomi tänavale on planeeritud Tartu mnt 153 kinnistu ulatuses kõnnitee
- Ei oldud nõus planeeritud hoone sihtotstarbega (ärihoone), korruste arvuga (4 korrust) ja hoonestusala paiknemisega liiga Tartu mnt 155 kinnistu lähedal.
DP lahendus: Hoonestusala on paigutatud võimalikult kinnistu Tartu mnt ja Oomi tänava nurka, võimalikult eemale Oomi tn 4 ja Tartu mnt 155 kinnistust. Eskiislahenduses oli hoone kõrgus 4 korrust ja seda on vähendatud 3 korruseeni. Planeeringuala Tartu mnt 153 kinnistu asub tiheda liiklusega Tartu mnt ääres ja planeeringus on tehtud ettepanek muuta Tallinna üldplaneeringut ja määrata kinnistule magistraaltänavate ärivööndi ala (tsoon kuhu võib ehitada põhiliselt kaubandus- ja teenindusettevõtteid).
- Sooviti Oomi tn 4 kinnistu piiri äärde hekki rajamist
DP lahendus: Oomi tn 4 ja planeeritud krundi piirile on planeeritud hekk.
- Sooviti Tartu mnt 153 kinnistul asuva Tartu mnt poolses osas oleva kuuseheki likvideerimist
DP lahendus: Eelpool kirjeldatud kuusehekk asub Tartu mnt 155 kinnistul (kinnistupiiril) ja Tartu mnt 153 planeeringulahenduses ei ole põhjendatud heki likvideerimine.

6.2 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes 03.06.2015 nr 875-k Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatud detailplaneeringuga on tehtud järgmised muudatused:

- planeeritud on ainult 100% ärihoone (eskiislahenduses ärimaa 100% või ärimaa 70/elamumaa 30%)
- hoone maapealset brutopindala on vähendatud, planeeritud on 1200 m² (eskiislahenduses 1500 m²)
- hoone korruste arv on vähendatud, planeeritud on 3 korrust (eskiislahenduses 4 korrust)
- muudetud on hoonestusala paigutust, planeeritud on lühem hoonestusala front Tartu mnt 155 poole (eskiislahenduses oli Oomi tn pool)
- muudetud on haljastuse lahendus, kõrghaljastus planeeritud krundi Tartu mnt poolsesse ossasse ja madalhaljastus on planeeritud Tartu mnt, Oomi tn 4 ja Tartu mnt 155 kinnistute äärde
- planeeritud Oomi tänavale kõnnitee
- planeeritud on -1 korrusele parkimiskorrus
- täpsustatud on parkimiskohtade arvu

Seletuskirja koostas: Jaanus Praks