

B. SELETUSKIRI

B.1. Üldosa

1. Detailplaneeringu koostamise aluste loetelu:

- 1.1. Planeerimisseadus
- 1.2. Tallinna linnavalitsuse määrus nr 61, 16.06.2004.
- 1.3. Sulev Saali taotlus Soo tn 7 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta

2. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- 2.1. Tallinna üldplaneering
- 2.2. Tallinna rohealade teemaplaneering
- 2.3. Tallinna Kalamaja teemaplaneering
- 2.4. Eesti Standardid : EVS 809-1:2002; EVS 843:2003; EVS 812-7:2008; EVS 907:2010
- 2.5. Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks
- 2.6. Kehtivad detailplaneeringud kontaktvööndis
- 2.7. Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2010
- 2.8. Tallinna Linnavolikogu otsus nr 329 16.11.2006 ja muudatus 25.02.2010 – Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014.
- 2.9. Tallinna Linnavalitsuse määrus nr 34 03.05.2006 “Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord” ja nr 17 19.05.2011 “Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord”
- 3.0. Teeseadus.

3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- 3.1. Geodeetiline alusplaan Kaarli Maamöödubüroo 2007.a töö nr G-1215
Soo tn lõigu kruntide 3 ja 6 vahel geodeetilise alusplaani koos tehnovõrkudega koostas OÜ Dalagor 2010.a. töö nr G-004-010.
- 3.2. Soo tn 7 ala puittaimestiku haljastuslik inventuur, koostas dendroloog Olev Abner 18.03.2007.
- 3.3. Radooni mõõdistuse raport. OÜ Finestum 26.04.2009.
- 3.4. Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine. OÜ Akukon november 2009.
- 3.5. Insolatsioonianalüüs. OÜ Fassaadiprojekt 23.04.2010.

4. Detailplaneeringu koostamise ülesanne

- 4.1. Jagada planeeritaval maa-alal kinnistu kaheks krundiks pinnaga 634m² ja 541m²
- 4.2. Määrata planeeritavatel kruntidel ehitusõigus:

ehitusõigus	krunt pos 1	krunt pos 2
kruntide kasutamise sihtotstarve	EE _k Elamumaa, 2-korruseline 3 ja enam korteriga elamu	EE ₂ Elamumaa, 2 korteriga elamu
hoonete suurim lubatud arv krundil	1 elamu	1 elamu
hoonete suurim lubatud ehitusalune pind krundil	165 m ²	100 m ²
hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus	elamu-2korrust + katusekorrus max h=10,5m	elamu-2 korrust + katusekorrus max h=10,5m

B2. Olemasoleva olukorra analüüs planeeritaval alal ja kontaktvööndis

1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Kalamaja asumis terviklikult säilinud miljööväärtuslikul alal. Planeeritav ala jääb arheoloogiamälestise nr 2628 alale ja muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Kalamaja asumi ehitusmääruse sätete kohaselt paikneb planeeritava ala kontaktvöönd 21. kvartalis Soo, Niine, Vana-Kalamaja

tänavate ning Põhja pst vahelisel alal. Kalamaja on üks vanimaid Tallinna asumeid. Krundid ja hoonestus tekkisid 19. Ja 20. sajandi vahetusel. Seoses tööstuse arenemisega selles piirkonnas tekkis vajadus tööliste elamute ehitamiseks.

2. Maaomand planeeritaval alal

Soo tn 7 kinnistu on tüüpiline pikk ja kitsas Kalamaja töölisaguli krunt. 1923.a ehitati 8 väikese üürikorteriga elamu Soo tn äärde. Paar aastat hiljem ehitati krundile 2 korteriga hoovimaja ning abihooned pesuköögi ja kuuridega. Käesolevaks ajaks on hoovimaja hävinud. Säilinud on ainult tulemüür. Tänaväärses majas on praegu korterite kokkuehitamise tagajärjel 6 korterit.

Vastavalt kinnistusregistri väljavõttele on kinnistu maa kasutamise sihtotstarve elamumaa. Korteriid ja kinnistu maa mõttelised osad on kinnistu K/Ü Soo tn 7 liikmete kaasomandis. Elamu on amortiseerunud, vajab remonti. Korteriites puuduvad pesuruumid. Olemasolevad abihooned on samuti amortiseerunud. Krundi heakorrastus on halvast olukorras.

3. Kruntide kasutuse sihtotstarve kontaktvööndis

Planeeritava ala kontaktvööndi Kalamaja asumi 21. kvartali krundid on valdavalt säilitanud ajaloolise kasutuse otstarbe – elamumaa. Mõnede elamute keldri- ja esimesel korrusel on äriruume. 1960-ndatel aastatel on kvartali sisesse ehitatud lasteaia hoone.

Kontaktvööndi maakasutus jaguneb:

1. Elamumaa – olemasolev hoonestus üksikelamud, 2 korteriga elamud, 2-korruselised kolme ja enama korteriga elamud, vähemalt 3-korruselised mitme korteriga elamud.
2. Sotsiaalmaa – hoonestus - lasteasutus
3. Ärimaa – teenindusasutused
4. Transpordimaa - juurdepääsu tänavad

4. Linnaehituslikud seosed kontaktvööndis

Kalamaja 21.kvartal asub kesklinna lähedal. Kvartalit ümbritsevatel tänavatel kulgeb bussiliin ja Põhja puiesteel trammiliin, mis võimaldavad ühenduse teiste Tallinna linnaosadega. Kvartali keskel asub lasteaed. Kontaktvööndi vahetus naabruses Soo tn ja Põhja pst nurgal paikneb kaubanduskeskus, Niine tänaval linnaosa haldusasutus. Puhke- ja vabaaja veetmise võimalus on aedlinnale iseloomulikel õuealadel. Ühiskondliku transpordi kaudu on kättesaadavad linna pargid ja kultuuriasutused. Vanade Soo ja Vana-Kalamaja tänavate sõidu- ja kõnniteed on kitsad. Planeeritava ala lõunapoolses osas on olemasolev juurdepääsutee naaberkruntidele Niine tänavalt.

5. Kontaktvööndi linnaruum

Kalamaja 21.kvartali ajalooline hoonestus on küllalt hästi säilinud. Planeeringuala jääb arheoloogiamälestise nr 2628 alale. Elamu Niine tn 10 on kultuurimälestis nr 8179. Viis hoonet kuuluvad väga väärtuslike hoonete hulka. Peaaegu kõik olemasolevad hooned Soo, Vana-Kalamaja ja Niine tänaval on miljööväärtuslikud hooned. Hooned on ehitatud tänavapiirile. Soo ja Vana-Kalamaja tänavatel valdavalt 2-korruseliste katusekorrusega puitelamute õuealadel paiknevad väiksemad elamud ja 1-korruselised abihooned. Elamute fassaadidel on säilinud välisviimistluse ajaloolised detailid – karniisid, ukсед ja aknad. Hoonetel on plekk-kattega viil-või kelpkatus. Teistest erinevad on kvartali siseses olev lasteaia hoone ja Niine tänaval mõned hilisemad elamud, millede ehitusmaterjaliks on kivi, välisviimistluseks krohv ning katused on madalakaldelised.

6. Haljastus ja heakorrastus kontaktvööndis ja planeeritaval alal.

Kontaktvööndi kruntidel kasvav kõrghaljastus on liikiderohke, valdavalt lehtpuud. Kruntidel puudub eesaed. Hooned paiknevad tänavapiiril. Tagaõuedes on rajatud

viljapuuaeda. Platsid ja teed õuedel on peamiselt pinnasekattega. Planeeritaval alal kinnistul Soo tn 7 kasvab kõrgeid lehtpuid, suurem osa neist krundi piiridel.

7. Planeeringud kontaktvööndi alal.

Kontaktvööndis on järgnevad kehtivad ja algatatud detailplaneeringud, mille mõju arvestatakse käesolevas detailplaneeringus:

1. Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringu" kohaselt on planeeritava ala juhtotstarve korruselamute ala ehk põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaazikooperatiivid jm.

Kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt on kontaktvööndi alal miljööväärtuslik elamuala - terviklikult säilinud miljöoga eeslinna piirkond, kus uute hoonete ehitus peab järgima olemasolevat hoonestusstruktuuri. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

2. Tallinna rohealade teemaplaneeringu kohaselt on planeeringu ja kontaktvööndi ala välisruumi tüüp aedlinn haljastusega vähemalt 30%. Aedlinna tunnused on vaja säilitada.

3. Tallinna Kalamaja teemaplaneeringu kohaselt on vaja asumi planeerimisel säilitada väljakujunenud linnaosa miljööväärtuslik hoonestusstruktuur ja linnaruumi ajaloolised elemendid.

4. Niine tn 8, 8b, 8e ja Soo tn 5 ning lähiala detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 30.07.2003 korraldusega nr 1776-k. Seisund on korrigeeritud ja algatatud uuesti 29.04.2010. Selle detailplaneeringu ülesanne on kinnistule Niine tn 8 ehitusõiguse ulatuse määramine elamu- ja büroohoone rajamiseks, Niine ja Soo tn vahelise kvartali keskosas asuvatele kruntidele juurdepääsuteede lahendamine ning planeeritavale alale jäävatele kruntidele piiride ja ehitusõiguse ulatuse määramine.

5. Põhja pst 17/Soo tn 1b, Põhja pst 17b/Soo tn 1, Põhja pst 17/Soo tn 1c, Soo tn 1a, 1d, ja 1e kinnistute ning lähiala maakasutuse sihtotstarbe ja kinnistupiiride muutmine, ehitusõiguse andmine ühe kuni 4-korruselise 103 korteriga äripindadega korterelamu ehitamiseks.

5. Soo tn 7 kinnistu detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 25.06.2009 korraldusega nr 133-k

8. Analüüsi kokkuvõte

1. Kavandatavas Soo tn 7 kinnistu detailplaneeringus arvestatakse Tallinna üldplaneeringu sätteid ja kontaktvööndi olemasolevast olukorrast tulenevaid aspekte.

2. Detailplaneeringus kavandatav lahendus järgib Kalamaja 21. kvartali miljööväärtuslikul alal olemasolevate kruntide struktuuri ning hoonestusele omaseid põhijooni, mis on sätestatud Kalamaja teemaplaneeringus:

3. Detailplaneeringus kavandatavas lahenduses säilitatakse planeeritaval alal Tallinna rohealade teemaplaneeringus määratud aedlinna tunnused.

4. Detailplaneeringuga kaasnev positiivne aspekt – tekib võimalus olemasoleva amortiseerunud elamu taristu remontimiseks, krundi heakorrastamiseks ning sellega kaasnevalt miljööväärtusliku Soo tänava vaate visuaalse taseme tõstmiseks.

B3. PLANEERINGU LAHENDUS.

Soo tn 7 kinnistu detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määrusele nr 61. Detailplaneering ei muuda Tallinna üldplaneeringut.

1. Kavandatav maakasutuse sihtotstarve ja ehitusõigus planeeritaval alal

Soo tn 7 planeeringuala asub arheoloogiamälestise nr 2628 alal. Enne mistahes kaevetöid kinnistul tuleb läbi viia arheoloogilised eeluuringud, mille tulemuste põhjal otsustatakse edasiste arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järevalve vajadus. Tallinna Kultuuriväärtuste Ametilt tuleb taotleda kaevetööde luba.

Soo tn 7 kinnistu detailplaneeringus on tehtud ettepanek jagada kinnistu 2-ks krundiks ja määrata kruntidele ehitusõigused. Detailplaneeringus on arvestatud planeeritaval alal naaberkinnistute ja kavandatava kinnistu ajalooliselt väljakujunenud kasutuse sihtotstarvet ja hoonestuse struktuuri. Naaberkinnistutel ja Soo tn 7 kinnistul on algselt olnud 2 elamut – tänava ääres 2-korruselise kortermaja ja õuealal 1-2 korteriga õuemaja. Soo tn 7 kinnistul on õuemaja hävinud (vt seletuskirja lisa nr 1 ja fotod).

Olemasoleva 2-korruselise 6-korteriga elamuga hoonestatud planeeritava krundi pos 1 kasutuse sihtotstarve on EE_k - kahekorruselise 3 ja enam korteriga elamu maa. Planeeritava krundi pos 2 kasutuse sihtotstarve on EE₂ - 2 korteriga elamu maa. Sissesõit kruntidele on planeeritud Soo tänavalt, mis on ka algne ja käesoleval ajal kasutatav kinnistule sissesõidu koht.

Pärast detailplaneeringu elluviimist ja kavandatava uue krundi müüki soovivad KÜ Soo tn 7 liikmed kasutada saadava tulu olemasoleva elamu remondiks ja krundi heakorrastuseks. Remondi käigus osutub võimalikuks uuendada hoone välisviimistlus, parandada korterite planeeringut, ehitada puuduvad pesuruumid, tõsta hoone tuleohutuse taset, rajada krundile seni puuduvad parkimise platsid.

Kavandatavate kruntide ehitusõiguse tabel

Address	Krundi pind m ²	Max. lubat. hoonealune pind m ²	Max korruse - lisus	Max hoone arv	Max hoonete kõrgus m	Maa sihtotstarve DP	Maa sihtotst. kat.ü	max bruto pind m ²
Soo tn 7 Pos 1	634	165	2/-1 + katusekorrus	1	hari10,5 karniis 7,2	EE _k	E	390 >0,0
Soo tn 7a Pos 2	541	100	2 + katusekorrus	1	hari10,5 karniis 7,2	EE ₂	E	260 >0,0

Olemasoleva elamu renoveerimisel ja uue elamu ehitamisel tuleb arvestada Kalamaja asumis ehitusmääruse sätetega. Arhitektuursed nõuded ja kitsendused planeeritavate kruntide hoonestusele:

1. Krundil pos 1 olemasoleva elamu katusekorruse kasutusse võtmisel peab säiluma oleva karniisi kõrgus maapinnast Soo tänavalt 7,2m. Elamu oleva katuseharja kõrgust 9,5m võib tõsta 1m võrra. Katusekorrusele võib teha õue poole katuseaknaid. Soo tänava poole ei või ehitada katusele vintskappe ega fassaadile uusi aknaid. Uue elamu arhitektuurne kujundus peab sobima olemasoleva hoonestusega Kalamaja 21 kvartalis. Olemasolevate maa-aluste transiitsete küttetorude ja nendega kaasneva дренаazitoru olemasolu tõttu planeeritaval krundil pos 2 peab planeeritava elamu lõunapoolse rõdu projekteerima konsoolsena. Hoonete renoveerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada Kalamaja hoonestusele tüüpilisi välisviimistluse detaile, sealhulgas profileeritud sarikaotsad, piirdeliistud, voodrilaudade profiil, puidust aknad ja välisüksed. Krundil olemasolevad lagunenenud kuurid lammutatakse.

2. Hoonete lubatud välisviimistluse materjalid : seinad – laudvooder,värv; sokkel - krohv; katus – viilkatus kaldega 12 – 50°, kate – valtsplekk

Keelatud välisviimistluse materjalid – palk, roo- või laudkatus, imiteerivad materjalid

3.Kruntide piirdeaed võib olla kõrgusega kuni 1,5m. Planeeritavate kruntide pos 1 ja 2 vahel piiret ei tohi olla.

Kontaktvööndi kruntide näitajate võrdlustabel

Address	Krundi pind m ²	Kasut.siht otstarve	Hoone al.pind m	Krundi täisehit.%	Korteri arv	Max kõrgus m	Korruselisus	märkused
Soo tn 7 pos 1	634	EEk	165	24,6	6	10,5	2/-1 + katusek.	Planeeritav krunt
Soo tn 7 Pos 2	541	EE2	100	18,5	2	10,5	2+ katusek.	Planeeritav krunt
Soo tn 5 Pos 4	432	EEk	190	44	7	12	2/-1+ katusek.	Det.pl. nr DP014130
Soo tn 5 Pos 5	373	EEk	114	30,6	4	12	2/-1+ katusek.	Det.pl. nr DP014130
Soo tn 5 Pos 6	585	EEk	175	30	6	12	2/-1+ katusek.	Det.pl.nr DP014130
Soo tn 9	1215	EEk	293	24		11	2/-1+ katusek.	olemasolev
	>600	EE; EE2; EEk	<300	<35		12	2/-1+ katusek.	Kalamaja ehit.määrus

Kalamaja ehitusmäärusega võrreldes on planeeritava krundi Soo tn 7 pos 2 pind liiga väike. Teised näitajad ei ületa Kalamaja ehitusmääruses sätestatud piirmäärasid. Alternatiiv oleks suurendada planeeritava krundi pos 2 pinda krundi pos 1 arvel. See lahendus ei ole otstarbekas, sest krundi pos 1 õuealal ei saaks sel juhul planeerida vajaliku suurusega parkimise platsi ega haljastatud puhkeala.

2.Haljastus ja heakorrastus

Kinnistu Soo tn 7 kinnistu detailplaneering on kooskõlas Tallinna rohealade teemaplaneeringuga. Planeeritaval alal säilivad aedlinna tunnused. Planeeritaval alal on 2007 aasta kevadel tehtud haljastuse inventuur, mille kohaselt on suur osa olemasolevast haljastusest väheväärtuslik. Isekülvsed puud ja põõsad on kasvama hakanud lammutamisele kuuluvate amortiseerunud abihoonete seinte äärde ja muutunud kiduraks. Viljapuud ja marjapõõsad on iganud ja võsastunud. Krundi keskel kasvavad eakad suured puud varjavad päikest ning vajavad hooldusloikust. Olemasolevate puude osaliseks likvideerimiseks on KÜ Soo tn 7 taotlusel Tallinna Keskkonnaameti poolt välja antud 2007 aasta suvel raieluba. Sealjuures on määratud puude kompensatsioonistutus. Taotleja peab istutama 18 mullapalliga lehtpuud Keskkonnaameti poolt määratud kohta ning tagama nende hoolduse.

Detailplaneeringus on ette nähtud krundi haljastuse täiendamine Kalamaja aedlinna sobivate liikidega. Dendroloogi soovitusel sobivad istutamiseks puude liikidest hõbehaab "pyramidalis", sanglepp "pramidalis", tamm "fastigiata". Metsapuud aedlinna haljastuseks ei sobi. Istutatavateks põõsaliikideks on sobivad sirelid, ebajasmiiid, enelad. Kruntide Soo tn 7 ja 5 piiril on olemasolevatest ehitistest säilinud paekivist tulemüüride osad. Nende äärde pannakse kasvama vertikaalhaljastusena metsviinapuud. Kruntidele rajatakse muru ja lilleklumpe.

Kinnistul Soo tn 7 kasvava puittaimestiku haljastusliku hinnangu koostas dendroloog Olev Abner 18.03.2007

Hinnatud haljasobjektide loetelu kinnistul Soo tn 7 18.03.2007

inv. Nr	puittaime liik	väärt. Klass	hinnatud objektide arv	säilitat.või likvideerit.	Likvideerimise põhjus
1	2	3	4	5	6
1	Harilik sirel	III	puuderühm 3 väikese võraga puud	enne likvideeritud	kasvukoht oli kavandataval sissesõidu teel
2	Harilik saar	V	puude rühm 5 tüve	sama	rikutud liigse pügamise tõttu
3	Ungari sirel	III	1 põõsas	sama	viltu vajunud, kasvukoht oli kavandataval teel
4	Tõmbilehine viirpuid	III	1 – 3 haruga	sama	kasvukoht kavandataval teel
5	Harilik saar	II	1	säilub	-
6	Harilik saar	II	1	enne likvideeritud	eakas puu, suur võra varjas päikest
7	Harilik pihlakas	III	1	likvideeritakse	kasvukoht on kavandataval teel
8	viljapuu	IV	õunapuud, ploomipuud, marjapõõsad	sama	jääb kavandatava hoone alla, iganud aed
9	Harilik hobukastan	V	1	likvideeritakse	kuivanud
10	Harilik hobukastan	II	1	säilub	-
11	Harilik jalakas	III	1 – 3 haruga	enne likvideeritud	osaliselt kuivanud
12	Harilik saar	IV	1	säilub	-
13	Harilik jalakas	IV	1	säilub	-
14	Harilik jalakas	II	1 – 2 haruga	säilub	-
15	Harilik saar	IV	1 – 2 haruga	enne likvideeritud	kasvukoht hoonele liiga ligidal
16	Harilik saar	V	1	likvideeritakse	rikutud pügamisega
17	Harilik sirel, kibuvits	III	põõsarühm	säilub	-

Planeeritaval alal hinnati kokku 17 haljastuslikku objekti, sealhulgas:

- 1.- II väärtusklassiga 4 lehtpuud (1 neist asub naaberkinnistul - väärtuslikud)
- 2.- III väärtusklassiga 3 üksikpuud ja 3 põõsaste rühma (olulised)
- 3.- IV väärtusklassiga 3 üksikpuud ja viljapuu (väheväärtuslikud)
- 4.- V klassiga 2 üksikpuud ja üks 5-tüveline puude rühm.

Hinnatud objektidest on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud likvideerida 4 :

- 1.- V väärtusklassiga 2 lehtpuud
- 2.- III väärtusklassiga 1 lehtpuu
- 3.- IV väärtusklassiga viljapuu

Asendusistutuse arvu määramine vastavalt Tallinna Volikogu määrusele nr 17 19.05.2011.

Asendusistutuse kohustus määratakse III väärtusklassiga pihlaka pos 7 raieks.

Valem - $Dx(k1+k2+k3):3$ =haljastusühik asendusistutuseks

D – likvideeritava puu pos 7 rinnasdiameeter – 17cm: liigikoefitsient (harilik pihlakas) $k1 = 0,5$; puu seisukorra kofitsient (III kl.) $k2 = 1,0$; raiepõhjuse koefitsient (muud ehitusalased raied) $k3 = 0,7$
 $17X(0,5+1,0+0,7):3 = 12,5$ haljastusühikut.

Asendusistutuse maht ja asukoht täpsustatakse raieloa menetlemisel.

Keskkonnaameti 2007. aastal väljaantud raieloa alusel on detailplaneeringu käigus hinnatud haljasobjektidest varem likvideeritud 7 :

- 1.- V väärtusklassiga 1 lehtpuu ja 1 lehtpuude rühm (5 tüve)
- 2.- III väärtusklassiga 2 lehtpuud ja 2 põõsast
- 3.- II väärtusklassiga 1 lehtpuu

Planeeritaval alal säiluvad hinnatud haljasobjektidest 6 :

- 1.- II väärtusklassiga 2 lehtpuud
- 2.- III väärtusklassiga 1 lehtpuu ja 1 põõsaste rühm
- 3.- IV väärtusklassiga 2 lehtpuud

Planeeritaval krundil pos 2 olemasolevate puude kasvutingimuste tagamiseks ehitatakse uus elamu postvundamendile. Elamu ehitatakse ilma keldrita. Hoone ehitusmaterjal peab olema võimalikult kerge. Sobivaim materjal on puit. Olemasolevate puude läheduses tehakse kaevamistööd käsitsi. Elamu ehitusprojekti koosseisus on vaja koostada krundi haljastuskava.

Sissesõiduteedel ja parkimisplatsidel on ettenähtud betoonkivikate, kuna see on kergesti hooldatav ja võimaldab päästeauto juurdesõitu vajaduse korral. Arvestades kruntide asukohta miljööväärtuslikul alal sobivad platside katteks väikesemõõdulised ja kandilised sillutise kivid.

3.Keskkonnakaitse

Alus – Tallinna keskkonnanstrateegia astani 2010 ja Tallinna jäätmehoolduse eeskiri
Soo tn 7 kinnistu detailplaneeringu elluviimine ei muuda oluliselt olemasolevat keskkonna olukorda. Miljööväärtusliku ala põhiväärtused säilivad. Lisanduvad ainult 2 korterit. Pealegi on krundil Soo tn 5 õuealal enne olnud 2 korteriga elamu. Soo tänavamaal on olemasolevad kõik vajalikud kommunikatsioonid uue kinnistu liitumiseks. Sadevesi immutatakse omal krundil. Planeeritavatele kruntidele kõva kattega platsidele paigaldatakse olmejäätmekonteinerid, mis võimaldavad jäätmete liigiti sorteerimist. Jäätmekäitlusfirmaga sõlmitakse leping konteinerite perioodiliseks tühendamiseks. Lammutus- ja ehitustöödel tekkivad jäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Lammutuse jäätmeid ära vedav firma peab olema registreeritud Harjumaa keskkonnateenistuses.

3.1. Radoonisisalduse mõõtmine. OÜ Finestum tegi 2009.aastal planeeritaval alal radooni mõõtmise, mille tulemusena selgus, et radoonisisaldus pinnaseõhus ületab Soo tn 7 kinnistul keskmise taseme (vt seletuslirja lisa). Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks olemasolevas hoones:

- 1.Keldriruumide välisseinte ja põranda remontimine ning tihendamine, välisseinte sisepindade katmine tsemendiplaastriga.
- 2.Ventilatsioonisüsteemide korrastamine ja vajadusel uue ehitamine keldri- ja elukorrustel.

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks ehitatavas hoones krundil pos 2:

1. Hoone I korruse põranda alla paigaldatakse spetsiaalne radoonikile.
2. Hoone ehitatakse ventileeritava põrandaalusega.

3.2. Mürataseme hindamine planeeritaval alal. OÜ Akukon hindas 2009.aastal planeeritaval alal Soo tänava liiklusrast põhjustatud mürataset (vt seletuskirja lisa). Olemasoleva elamu välisseintele mõjuv liiklusrast tase ületab normatiivse taseme. Planeeritava krundi pos 2 alal ei ületa müratas kriitilist suurust.

Meetmed liiklusrast vähendamiseks:

1. Soovitatav on vahetada välja ja tihendada olemasoleva elamu aknad ning likvideerida välisseinas olevad ventilatsioonivad. Ruume on soovitatav ventileerida läbi korstna.
2. Planeeritaval krundil ehitatava uue elamu projekteerimisel tuleb jälgida, et magamisruumide aknad ei avaneks tänava poole.

3.3. Insolatsioonianalüüs. OÜ Fassaadiprojekt uuris 2010.aastal insolatsioonitingimusi naaberkrundide elamute korterites pärast uue elamu ehitamist planeeritaval krundil. Vaadeldi I korruse kortereid olemasolevas elamus Soo tn 5 ja planeeritavas uues elamus Soo tn 7a (vt seletuskirja lisa). Uurigu tulemus:

1. Soo tn 5 elamu kõikide vaatluspunktide insolatsiooniolukord jääb naaberkrundi planeeringust mõjutamata ja säilib endiselt.
2. Soo tn 7a planeeritava elamu korterite insolatsioon ei ole naabermajast Soo tn 5 mõjutatud ja sõltub ainuüksi maja enda planeeritavate korterite orientatsioonist ilmakaarte suhtes.

4. Juurdepääsuteed ja parkimine

Alus: Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad ja Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014.

Olemasolev Soo tänav on 1-suunalise liiklusega juurdepääsutänav. Krundil kulgeb bussiliin. Bussipeatused paiknevad väljaspool kontaktvööndit. Teemaa laius on 11,5m. Asfaltkattega sõidutee laius on 7m, kõnniteede laius on 1,7 ja 2,3m. Tänaval on valgustus ja maa-alused kommunikatsioonid. Tänavakaitsevööndi laius on 0m. Detailplaneeringus olemasolevaid Soo tänavamaa parameetreid ega olemasolevat sisseseitu krundile Soo tn 7 ei muudeta. Uue planeeritava krundi pos 2 sisseõit on ettenähtud servituudina läbi planeeritava krundi pos 1. Elanike autod pargitakse omal krundil. Parkimiskohtade vajadus on määratud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014 pt 4 alusel. Krundide asukoht on vahevöönd.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

aadress ja kasutuse otstarve	normatiivi arvutus	parkimiskohtade vajadus	tegelik park.kohtade arv krundil
Soo tn 7 pos1 ol.olev 6-korteriga elamu, 1-2-toal. korterid – 6tk	6 x 1 = 6	6	6 kohta parklas
pos 2 planeeritav 2 korteriga elamu	2 x 2 = 4	4	4 kohta parklas

5. Tuleohutuse nõuded

Hoonetevahelised kujad, ehitiste konstruktsioonid ja ehitismaterjalid ning tuleohutuseksioonide arv ja asukohad peavad vastama tuleohutuse seisukohalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 ja Eesti Standardile EVS 818-7:2008. Olemasoleva elamu renoveerimisel ja uue hoone ehitamisel peab planeerima hoonetes eraldi tuleohutuseksioonid: trepikoda - iga korter – keldrikorrus.

Igasse tuleohutuseksiooni paigaldatakse autonoomne suitsuandur. Ehitiste tulepüsivuse aste võib olla TP3. Olemasoleva elamu naaberkrundi Soo tn 5 poolne otsasein kaetakse tulekaitsevööbaga. Tulekustutuse vett saab Soo ja Niine tänavatel olemasolevatest hüdrantidest.

6. Kuritegevuse riskide vähendamine

Alus: Eesti Standard EVS 809-1:2002. Linnakujundamise strateegia.

Nähtavuse parandamiseks varustatakse hooned välisvalgustusega. Soo tänaval on olemasolev tänavavalgustus. Inimeste julgeoleku suurendamiseks varustatakse hooned vajalike sideliinide ja valvesüsteemidega. Välisustele paigaldatakse koodlukud. Liiklemisteed krundil on kõva kattega ja valgustatud kergendamaks päästeteenistuse ligipääsu.

7. Tehnovõrgud

Olemasolev elamu Soo tn 7 krundil pos 1 on varustatud kõikide kommunikatsioonidega Soo tänavalt. Võrkude valdajatega on sõlmitud kasutuslepingud. Planeeritavat krundi pos 2 läbiv transiitne kaugkütte toru koos kaasneva dreenaazi toruga säilitatakse uue elamu ehitamise käigus.

7.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeeritav krunt pos 2 varustatakse vee ja kanalisatsiooniga vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele nr PR/0709463-1 Soo tn ühisveevarustuse ja ühiskanalisatsiooni torustikust. Soo tänaval paiknevad d200mm ühisveevarustuse ja d200mm ühisvoolse kanalisatsiooni torustik. Väliskustutuse vesi tagatakse tänavatorustikel paiknevatest hüdrantidest. Liitumispunktid näha ette kuni 1m kaugusele kinnistu piirist. Detailplaneering esitada AS Tallinna Veele kooskõlastamiseks.

AS Pöyrü Entec on projekteerinud 2010 aastal (töö nr 918-10) Soo tänavamaale uue ühisvoolse veevarustuse torustiku D315 ning liitumispunktid ja vabavoolse ühendustoru D50 planeeritavate kruntide Soo tn 7 pos 1 ja pos 2 jaoks. Olemasolevad veetorud Soo tänavamaal on AS Pöyrü Entec töö nr 918-10 alusel ette nähtud likvideerida.

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritud vee ühendustoru D25 l=36m AS Pöyrü Entec poolt projekteeritud liitumispunkti ja planeeritava krundi pos 2 vahele sissesõidutee alale krundil pos 1. Projekteerimise staadiumis on vaja seada krundil pos 1 servituut veetorule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. 1 korteri arvestuslik veetarbimine planeeritavas elamus on 1,0m³/d; 0,7l/sek.

AS Pöyrü Entec on projekteerinud 2010 aastal (töö nr 918-10) Soo tänavamaale reovee ühiskanalisatsioonitoru D400 ning liitumispunkti ja ühise ühendustoru D160 planeeritavate kruntide Soo tn 7 pos 1 ja pos 2 jaoks. Kuna sissesõidutee krundile Soo tn 7 on kitsas ja uue kanalisatsioonitoru kaevamistööd olemasoleva ligi 80 aastat tagasi ehitatud maja otsaseina läheduses on ohtlikud, siis suunatakse planeeritava uue 2 korteriga elamu reovee kanalisatsioon krundil pos 1 olemasolevasse kanalisatsioonikaevu ja eelpoolnimetatud ühendustoru kaudu edasi AS Pöyrü Entec varemprojekteeritud reovee ühiskanalisatsiooni torustikku. 1 korteri kanaliseeritava reovee arvestuslik vooluhulk on 1,0m³/d. Projekteerimise staadiumis on vaja seada krundile Soo tn 7 pos 1 servituut reovee kanalisatsioonitorule koridori laiusega laiusega 4m toru valdaja kasuks.

Planeeritaval krundil tekkiv sajuvesi immutatakse pinnasesse omal krundil. Sajuvee voolamise naaberkruntidele peab vältima elamute projekteerimise staadiumis koostatav kruntide vertikaalplaneerimise projekt.. Tulekustutuse vee saamiseks on Soo tänavamaal hüdrandid.

7.2. Elektrivarustus.

Vastavalt AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 173546 varustatakse planeeritav krunt pos 2 olemasoleva alajaama nr 207 baasil. OÜ Jaotusvõrk ehitab Soo tänavale uued 0,4kV kaabelliinid.

OÜ ProSystem on projekteerinud 2011.aastal Soo tänavamaa vastaspoolele 0,4kV maakaabelliini (töö nr 1104-07). Samas töös on projekteeritud Soo tn 7 kinnistu jaoks maakaabelliin üle Soo tänavaga ning planeeritud paigaldada Soo tn 7 olemasoleva elamu

otsaseinale elektri jaotuskilp ja liitumiskilp Soo tn 7 olemasoleva elamu ning Soo tn 7a planeeritava elamu jaoks. Liitumiskilbist kuni planeeritava Soo tn 7a krundi piirini paigaldatakse planeeritava sissesõidutee alla 2x0,4kV elektrikaabel. Korterite arvestite kilp paigaldatakse Soo tn 7 olemasoleva elamu otsaseinale. Krundile Soo tn 7 on vaja seada elektrikaabli servituut laiusega 2m kaabli valdaja kasuks.

7.3. Sidevarustus.

Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 15037231 on olemasolev elamu Soo tn 7 varustatud sidega Soo tänavamaal asuvast sidekaevust nr 10055 lähtuva kaabliga kuni maja otsaseinal asuva sidekapini VKM122 (liitumiskilp). Samast sidekaevust lähtuvast kaablist on võimalik varustada sidega planeeritaval krundil Soo tn 7a 2-korteriga elamu ilma kaevetööd tegemata Soo tänavamaal. Planeeritav side liitumiskilp paigaldatakse olemasoleva elamu Soo tn 7 otsaseinale, millest lähtub planeeritav sidekaabel piki krundil Soo tn 7 olevat juurdepääsuteed kuni planeeritava krundi Soo tn 7a piirini. Kinnistule Soo tn 9 ja planeeritavale krundile Soo tn 7 on vaja seada sidekaabli servituudid laiusega 2m järgmises projekteerimise staadiumis. Sidekaabli trassi kaevamisel planeeritaval alal tuleb olla ettevaatlik, et mitte rikkuda olemasolevaid maa-aluseid kommunikatsioone.

7.4. Soojavarustus.

Olemasolev 6 korteriga elamu Soo tn 7 on varustatud maagaasiga AS-le Eesti Gaas kuuluvast gaasitorustikust Soo tänavamaal. Korterites on gaasikütteagregaadid, -pliidid ja –boilerid. Planeeritava ala Niine tänav poolset osa läbivad transiitsed kaugkütte torud koos maa-aluse kambri ja kaasneva dreanaazoruga. Torude paigaldamise aeg ja täpne asukoht ei ole AS Tallinna Küte arhiivimaterjalide põhjal praegu täpselt identifitseeritav. Kaevamistöid torude ja kambri läheduses tuleb teha ettevaatlikult ja käsitsi. Kui tööde käigus selgub, et torudele ei ole võimalik nõuetekohast kaitsetsooni kohaldada, on vaja torud ümber tõsta.

Vastavalt AS Tallinna Küte kirjale nr 21300-01-11/23 ja Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 19, 27.05.2004 võib erandina kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel kasutada muid kütteviise kui kaugkütte. Eeldades planeeritava elamu välistarindite soojajuhtivust 0,25 W/m²K ja soojavajadust 21kwh/m² kujuneb planeeritava elamu soojuskoormus 30kW. Planeeritavate elamute soojusvarustuseks antud asukohas on võimalikud 3 kütmise viisi:

1. Olemasoleva hoone Soo tn 7 kõrval asetsevad AS Tallinna Küte soojustorustikud võimaldavad tagada soojusvarustuse kaugkütte baasil.
2. AS Eesti Gaas tehniliste lähteandmete nr 6-2/2204 alusel on planeeritava korterelamu kütmiseks võimalik kasutada Soo tänaval paiknevat gaasitorustikku.
3. Planeeritava krundi pos 2 kahe korteriga elamu kütmiseks on ökonoomilistel kaalutlustel soovitatav kasutada kombineeritud kütteviisi – põrandaküte ja õhksoojuspump elektri baasil ning tahkel kütusel kaminahi.

Koostas arhitekt Milvi Vainik

Konsultandid: Veevarustus ja kanalisatsioon – insener Ants Laasfeld

Elektri- ja sidevarustus – insener Juhan Oja

Soojusvarustus – insener Alari Sarv

Nõuded planeeritavate hoonete ehitusprojektidele tehnovõrkude osas

Planeeritavate kruntide Soo tn 7 ja 7a varustamiseks vajalike kommunikatsioonidega tuleb pärast detailplaneeringu kehtestamist hoonete projektide staadiumis täita järgmised nõuded:

1. Veevarustus ja kanalisatsioon (AS Tallinna Vesi) – Hoonete vee- ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda AS-lt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Sisendustorustikele võõral kinnistul tuleb vormistada kinnistute omanike ja veetoruvaldaja vahelised servituudilepingud. Tehnovõrkude tööjoonised kooskõlastada AS-ga Tallinna Vesi.

2. Soojusvarustus (AS Tallinna Küte) – Ehitusprojektide staadiumis hoonete varustamiseks soojusega kaugkütte baasil tuleb hankida AS-lt Tallinna Küte tehnilised tingimused. Soojustorustikule sealhulgas sellega kaasnevale dreenaazile on vaja ette näha nõuetekohane kaitsevöönd. Kui see ei ole võimalik, siis tuleb soojustorustik ja/või dreenaaz ümber tõsta. Kinnistute omanike ning võrkude valdajate vahel tuleb sõlmida servituudi lepingud. Soojusvõrkude tööjoonised kooskõlastada AS-ga Tallinna Küte.

3. Gaasivarustus (AS Eesti Gaas) – Hoonete ehitusprojektide staadiumis tuleb hankida hoonete varustamiseks gaasiga AS-lt Eesti Gaas tehnilised tingimused. Gaasisisenduse torustikele võõral maal tuleb vormistada kinnistute omanike ning võrkude valdajate vahelised servituudi lepingud. Tehnovõrkude tööjoonised kooskõlastada AS Eesti Gaas Võrguteenindusega. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Eesti Gaas tellijate avalduste ja nendega eelnevalt sõlmitavate liitumislepingute alusel.

4. Elektrivarustus (AS Eesti Energia) – Ehitusprojektide staadiumis hoonete varustamiseks elektrienergiaga tuleb hankida tehnilised tingimused AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgult. Elektri kaablile võõral maal tuleb vormistada kinnistute omanike ja elektri kaabli valdaja vaheline servituudi leping. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada OÜ-le Jaotusvõrk notariaalne maakasutus enne kinnistu(te) müüki. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu. Leping sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia AS-i klienditeeninduse poole.

5. Sidevarustus (AS Elion Ettevõtted) – Ehitusprojektide staadiumis tuleb hankida hoonete varustamiseks sidega AS-lt Elion Ettevõtted tehnilised tingimused. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse AS Elioni poolt sidekaablitemaht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Sidekaablitele võõral maal tuleb vormistada kinnistute omanike ja sidekaabli valdaja vahelised servituudi lepingud. AS Elionile kuuluvate liinirajatiste võimalik väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasurõõguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul, vastavalt "Asjaõiguse Rakenduseseadusele". Tööjoonised kooskõlastada AS-ga Elion Ettevõtted.

Servituutide seadmise vajadus planeeritaval alal:

1. Planeeritav krunt Soo tn 7 pos 1:

1.1. Servituudi vajadus juurepääsuteele, koridori laius 3,5m, l=37m planeeritava krundi pos 2 kasuks.

1.2. Servituudi vajadus veetorule, koridori laius 4m, l=37m planeeritava krundi pos 2 kasuks.

1.3. Servituudi vajadus reoveekanalisatsioonitorule, koridori laius 4m, l=37m planeeritava krundi pos 2 kasuks.

1.4. Servituudi vajadus elektri kaablile, koridori vajadus 2m, l=4m võrguvaldaja kasuks.

1.5. Servituudi vajadus sidekaablile, koridori laiusega 2m, l=5m kaabli valdaja kasuks

1.6. Servituudi vajadus elektri liitumis- ja jaotuskilbile kaitsetsooniga 1m võrgu valdaja kasuks

1.7.Servituudi vajadus elektriabliile, koridori laius 2m, l=33m planeeritava krundi pos 2 kasuks.

1.8.Servituudi vajadus sidekaablile, koridori laius 2m, l=32m planeeritava krundi pos 2 kasuks.

2.Planeeritav krunt Soo tn 7 pos 2:

2.1.Servituudi vajadus kaugkütte torule, koridori laius 5m, l=22m võrguvaldaja kasuks. Juhul kui kaugkütte torule ja kaasnevale dreanaazi torule ei ole võimalik nõuetekohast kaitsetsooni kohaldada on vaja eelpoolnimetatud torud ümber tõsta.

2.2.Servituudi vajadus kaugkütte kaasnevale dreanaazitorule, koridori laius 4m, l=20m võrguvaldaja kasuks.

3.Naaberkrunt Soo tn 9:

3.1.Servituudi vajadus gaasitorule, koridori laius 1,5m, l=14m võrgu valdaja kasuks.

3.2.Servituudi vajadus sidekaablile, koridori laius1,5m, l=4m võrgu valdaja kasuks.

Koostas arhitekt M. Vainik