

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitismäärus (Tallinna Linnavalikogu 06.09.2012 määrus nr 21)
- Tallinna Linnavalitsuse 21.08.2013 korraldus nr 1135-k „Tehnika tn 91 kinnistu detailplaneeringu algatamine Kesklinnas“

1.2. Detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud lähtedokumendid:

- Ehitusseadustik
- Raudteeseadus
- Kultuuriministri 30.08.1996 määrus nr 10 Tallinna vanalinna kultuurimälestiseks tunnistamise kohta.
- Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“;
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Tallinna Linnavalikogu 11.01.2001 määrus nr 3 „Tallinna üldplaneering“
- Tallinna Linnavalikogu 16.04.2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneering „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“
- Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määrus nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Tallinna Linnavalitsuse 3.05.2006 määrus nr 34 „Puitaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- Tallinna Linnavalikogu 16.11.2006 otsus nr 329, muudetud Tallinna Linnavalikogu 25.02.2010 otsusega nr 50 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“
- Tallinna Linnavalikogu 18.11.2010 määrus nr 54 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010–2021“
- Tallinna Linnavalikogu 27.05.2004 määrus nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“
- Tallinna Linnavalikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“
- Tallinna Linnavalikogu 22.09.2011 otsus nr 151 „Tallinna jäätmekava 2012–2016“
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Eesti standard EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“
- Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Tehnika 91, Tallinn kinnistul radoonitasemete määramine maapinnas ning radoonitõrjete hinnang (Osaühing Tulelaev, Radoonitõrjekeskus, 04.10.2010)
- Tallinnas asuva Tehnika tn 91 maaüksuse detailplaneeringualale jõudva liiklusrada ja õhusaaste tasemete modelleerimise aruanne (Osaühing Alkranel, Tanel Esperk ja Elar Põldvere, Tartu 2010/2011)
- Korterelamu Tehnika tn 91, Tallinn heliisolatsiooninõuete kehtestamine välispiiretele (Insinööriühendus Akukon OY Eesti Filiaal, Marko Ründva ja Gerda Kaasik, töö nr 114089-1.1)
- Eksperthinnang ja vibratsiooni mõõtmised Tehnika tn 91 krundil (Osaühing Alkranel, 17.12.2010)
- Tehnika tn 91 ja lähiala puitaimestiku haljastuslik hinnang (Olev Abner, 21.03.2011)
- Naaberelamute insulatsioonianalüüs (OÜ FASSAADIPROJEKT, Peep Soopere, 17.05.2011)
- Tehnika tn 91 maa-ala plaan tehnoorkudega (aktsiaselts Geomark töö nr 7867, 14.09.2010)
- Tehnoorkude valdajate tehnilised tingimused:
 - AKTSIASELTS TALLINNA VESI 26.09.2013 tehnilised tingimused nr PR/1353634-1
 - Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 29.11.2013 tehnilised tingimused nr 215215

- AS Tallinna Küte 28.07.2014 tehnilised tingimused nr 21300-01-14/36
- Aktsiaselts Eesti Gaas 08.01.2014 tehnilised tingimused nr 5-1/2

2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.

0,09 ha suurune planeeringuala (detailplaneering nr DP-035070) aadressiga Tehnika tn 91 (78401:109:1190) kinnistu paikneb Tallinnas Kesklinnas Väike-Ameerika tn, Koidu tn, Saturni tn ja Tehnika tn vahelises kvartalis, vahetult Tehnika tn ääres. Tehnika tänav (Tehnika tänav T3, 78401:109:0042) paikneb planeeringuala edelapiiril, planeeringualast edela-suunda, ca 40 m kaugusele Tehnika tn 91 maaüksuse piirist jääb raudtee.

Planeeringuala piirneb idast ja põhjast hoonestatud elamumaa kinnistutega (Tehnika tn 89, Saturni tn 11, Väike-Ameerika tn 28), lõunapoolseks piirinaabrik on elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega Väike-Ameerika tn 30 kinnistu.

3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID.

Tuginedes väljakujunenud olukorrale, planeeringuala lähipiirkonna ruumilise keskkonna analüüsile (vt Lisa 2) ja Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalaade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“ on käsitletava ala ruumilise arengu eesmärgiks täiendada Uue Maailma asumis, põhiliselt väikeste korterelamutega hoonestatud miljööalal asuvat arendamata (hoonestamata) ala korrastatud, kvaliteetse ja turvalise elukeskkonnaga.

Tehnika tn 91 krundi hoonestamiseks on käesolevas detailplaneeringus seatud arhitektuursed tingimused miljöösse sobiva hoone püstitamiseks ja terviklikuma tänavaruumi kujundamiseks.

Eesmärk on säilitada Tehnika tn ääres avalikku ruumi väärtustavad puud ning parandada avaliku ruumi üldist visuaalset kvaliteeti. Linnaehituslikult oluline kujundada ühtlane tänavasein.

Lisaks on hoone planeerimisel olnud eesmärk arvestada planeeringuala mõjutava vaatesektori alaga Tallinna vanalinna- ja tagada detailplaneeringus vanalinna vaadeldavus vaateplatvormilt Nõmmel Ehitajate tee ja suusasilla ristumisel.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud linnaehituslike muudatustega aidata kaasa lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku säilitamisele ja parandamisele. Sotsiaalse ja tehnilise taristu hea kättesaadavus võimaldab linnaruumi lihtsat tihendamist vastavalt säästva arengu põhimõtetele.

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Tehnika tn 91 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu (pindalaga 699m²) ega ka Tehnika tänav T3 100% transpordimaa sihtotstarbega kinnistu piire ega pindala ette nähtud muuta.

4.2. Hoonestusala ja hoone paiknemise kavandamise põhimõtted.

Tehnika tn 91 krundi hoonestusala ja hoone paiknemise asukohta määramisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringust „Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalaade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ ning selle Lisas 9 „Teemakaart – Uus-Maailm“ esitatud hoonestusala ja ehitusjoone ettepanekust. Ette on nähtud lahtine hoonestusviis.

Arvestatud on vajalike tuleohutuskujade, parkimisvajadusega, haljasala asukohta nõudega jms.

Kavandatud hoone kõrguse määramisel on arvestatud, et selle abs kõrgus ei oleks kõrgem Väike-Ameerika tn 30 hoonest, st abs 20.30.

Kavandatud hoone on ette nähtud planeeritava krundi Tehnika tänava poolsele alale, pikem külg paralleelselt Tehnika tänavaga. Selline asetus jätab kavandatud elamu taha, kvartali keskosa poole piirkonnale iseloomuliku aia ala.

4.3. Hoone kasutusotstarve ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajaid.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega Tehnika tn 91 maaüksusele suurusega 699 m² (planeeringus krunt pos nr 1) ehitusõigus kuni 3* maa pealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega kuni 5 korteriga elamu (vähemalt 3-korruselise mitme korteriga elamu – EK) püstitamiseks. * Hoonele on kavandatud 2 põhikorrust ja arhitektuurselt liigendatud 3. korrus, st 3. korrus peab olema viilkatusega katusekorrus või ülejäänud korruste suhtes tagasiastega Tehnika tn poolses ja miljööala tuumala poolses osas.

Krundile on ette nähtud:

hoone suurim lubatud hoonealune pindala: maapealne 196 m² / maa-alune 196 m²

hoone lubatud suurim maapealne suletud brutopind: 530 m² / maa-alune brutopind 196 m²

Lubatud suurim **hoonealune pind** 196 m² moodustab 28% Tehnika tn 91 krundi pindalast.

Tehnika tn 91 krundi kavandatud hoonestustihedus on 0,76 (maapealsete korruste suletud brutopind 530 m² / krundi pindala 699 m²).

Maksimaalne lubatud korterite arv on 5, millest vähemalt 2 korterit on ette nähtud kolme või enamatoalised.

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Tehnika tn 91 krunt on suhteliselt tasase reljeefiga, kõrguste vahemik +9,84 kuni +10,40, kerge langusega põhjasuunas. Vertikaalplaneerimisega maapinda oluliselt mitte tõsta. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistule. Sademevesi immutada omal krundil pinnasesse või kavandada sademevee kogumine vahemahutisse ning selle kasutamine haljastuse hooldamisel ja olmes.

4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Tehnika tn 91 krunt tuleb heakorrastada ja haljastada.

Käesolevas detailplaneeringus on Tehnika tn 91 krundi haljastatud osa pindalaks kavandatud 36% (252 m²), millest kõrghaljastatava osa suurus peab olema 20%, so 140 m² krundi pindalast. Kavandatud lahendus tagab Tehnika tn 91 krundi Tehnika tänava äärsete elamukruntidega sarnase struktuuri kõrghaljastuse ja hoone aluse pinna osas.

Kavandatud on likvideerida kaks III väärtusklassi harilikku ebajasmiiini (põõsad pos nr 7 ja 8) ning IV väärtusklassi harilik ploompüü (puu pos nr 13), mis jääb planeeritud parkimisplatsi alla. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ põõsaste ja viljapuu likvideerimiseks ei ole vaja raieluba taotlelda.

Puhkeala, väikelaste mänguplats ja istumiskohad on planeeritud Tehnika tn 91 maaüksuse idapoolsemasse nurka, tiheda liiklusega Tehnika tänavast kaugemale ja võimalikult päikesepaistelisse kohta.

Autode parkimine on kavandatud krundi tänava poolsele alale.

Teemaplaneeringus „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine on määratud taastada tänavapoolsed iseloomulikud piirdeaiaid, mis moodustavad naaberkruntide piiretega või hoonetega katkematu joone. Piiretena on eelistatud 1,5–1,8 m kõrgused plankpiirded (19.–20. saj alguse puithoonestus, kus sellised piirded olid ka algupäraselt) või 1,5 m kõrgused lippaiad.

Tehnika tn 91 krunt on ette nähtud piirata piirdeaia, mis tagab kinnistu korrashoiu ja turvalisuse planeeritud väikeelamu elanikele. Uus piirdeaed (tihe plankpiire, kõrgus 1,8m) on ette nähtud rajada Tehnika tänava ja Väike-Ameerika tn 30 krundi piirile.

Tehnika tn 89 ja Väike-Ameerika tn 28 vahelised olemasolevad võrkpiirded võib säilitada, nende amortiseerumisel uue piirde rajamine (lubatud on hõre puittipp-piire või haljastusse peidetud võrkpiire, kõrgus 1,5m) kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga.

Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale on ette nähtud Tehnika tn 91 krundil jäätmete kogumine sorteeritult. Prügi-konteinerite asukoht on ette nähtud hoonesse, Tehnika tänava poolsesse majaossa. Krundi valdaja peab tagama regulaarse olmeprügi äraveo.

4.6. Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

4.6.1 Tänavate planeerimine.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole uusi tänavaid kavandatud.

4.6.2. Planeeritud tehnovõrgud.

4.6.2.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kavandatud kuni 5 korteriga korterelamu arvutuslik veevajadus on 2,5 m³/d.

Veevarustus on ette nähtud Tehnika tänav 91 kinnistu ees paikneva Ø 400 mm ühisveetorustiku baasil. Liitumispunkt on ette nähtud kuni 1m kaugusele väljapoole planeeritava krundi piiri. Hoone veega varustamiseks on vajalik ehitada ca 12 m veetoru.

Piirkonnas on veesurve tagatud kuni 5-korruselisele hoonestusele.

Tulekustutusvesi 15 l/sek on tagatud Tehnika tn 95 kinnistu ees ühisveetorustikul paiknevast olemasolevast hüdrantist.

Piirkonna kanalisatsioon on ühisvoolne.

Tehnika tn 91 krundi kanaliseerimise eesvooluks on planeeringualast ca 30 m kaugusel lõunasuunas Väike-Ameerika ja Tehnika tänava nurgal paiknev Ø 200 mm reovee ühiskanalisatsioonitorustik.

Planeeringuala teenindava kanalisatsioonitoru rajamine on ette nähtud piki Tehnika tänavat. Tehnika tn 91 krundi kanalisatsiooni liitumispunkt on ette nähtud kuni 1m kaugusele väljapoole krundi piiri.

Ühenduskaev tänavatorustikuga asendada uuega.

Tehnika tn 91 krundi sajuveed on ette nähtud immutada omal krundil. Arvutuslik sajuveehulk katusepinnalt on ca 3 l/s.

4.6.2.2. Elektrivarustus.

Tehnika tn 91 kavandatud korterelamu elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Tehnika tn 91 krundi piirile (hoonetataval krundil) paigaldatavast jaotus- ja liitumiskilbist, mille toide on 0,4kV kaabli nr 17141. Kilp peab olema alati vabalt teenindatavad (vt „Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks“).

Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini ise.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruundidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus.

4.6.2.3. Kaugküte.

Planeeringuala kuulub kaugküttepiirkonda, kuid käesoleval ajal Tehnika tn 91 kinnistu vahetus läheduses AS Tallinna Küte valdusesse kuuluv kaugküttevõrk puudub.

AS Tallinna Küte kaugkütetorustikuga liitumine on võimalik Koidu tänaval Koidu tn 78 krundi juures, planeeringualast ca 280 m kaugusel.

Tehnika tn 91 elamu arvutuslik soojakoormus on ca 0,150 MW.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugküte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ p-le 2.3 *Erandid, mille korral kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte*, on alapunktis 2.3.2 märgitud ehitised, mille soojuskoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2 kW;

Kaugküte kasutamine osutub ebaotstarbekas, kuna kaugküte võimalik ühenduspunkt asub planeeringualast ca 280 m kaugusel, seega 150kW:280m=0,9 kW/1jm.

4.6.2.4. Gaasivarustus.

Kuna lähipiirkonnas kaugküttega liitumise võimalus puudub, siis on kavandatud hoone küte ja soojaveevarustus ette nähtud lokaalse gaasikatlamaja baasil. Arvutuslik soojakoormus on ca 0,150MW.

Maagaasivõrguga liitumine on planeeritud Väike-Ameerika ja Tehnika tn nurgal paiknevalt A-kategooria gaasitorustikult. Gaasijaotustorustik rajada Tehnika tänava maa-alale ja sellelt hargnemine Tehnika tn 91 kinnistu piirile. Liitumispunkt on ette nähtud Tehnika tn 91 kinnistu piiril tänava maa-alal.

4.6.2.5. Sidevarustus.

Detailplaneeringust huvitatud isik lahendab sidevarustuse raadioside baasil.

4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

Sissesõit Tehnika tn 91 linnistule on ette nähtud Tehnika tänavalt olemasolevalt rekonstrueeritavalt mahasõidult. Olemasoleva juurdepääsu asukoht on ette nähtud säilitada vältimaks Tehnika tänava ääres kasvavate kastanite kasvutingimuste halvenemist. Sissesõidutee laiuseks on kavandatud 3,5 m (vt põhijoonis).

Planeeritud korterelamu sõidukite parkimiskohtade vajaduse arvestamise aluseks on „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ vahevõndi parkimismatiiv. Arengukava sätestab parkimismatiivid, mida loetakse heaks tavaks parkimise planeerimisel, projekteerimisel ja korraldamisel.

Planeeringuala asub Uue Maa ilma miljööväärtuslikul hoonestusalal (5.ehituspiirkond) ja Tallinna vanalinna muinsuskaitsealaga liituvus vaatesektoris.

Vastavalt „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006–2014“ (muudetud Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 50):

4.1.10 Parkimismatiivi 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 kaitsevõondis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevõondis, loodusobjekti kaitsevõondis või miljööväärtuslikul hoonestusalal.

4.2.8 Vahevõndi ja äärelinna alal tuleb elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Kavandatud hoone	Normatiivne väike korterelamu kuni 6 korterit parkimiskohtade arv	Planeeringus kavandatud parkimiskohtade arv krundil
Elamu kuni 5 korterit	5 x 1,6=8	5

Käesolevas planeeringus on kavandatud igale korterile vähemalt üks parkimiskoht vastavalt "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014" punktile 4.2.8, kokku 5 kohta.

Autode parkimine on ette nähtud omal krundil, kavandatud parkimisala mahutab kuni 5 autot. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,5 m. Manööverdamisruum on kavandatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ Lisas A toodud „Arvutuslike autode pöördekoridoride“ šabloonidele (vt põhijoonis).

4.8. Avaliku ruumi planeerimine.

Tehnika tn 91 kinnistu detailplaneeringu alale jääb väike osa Tehnika tänavast, st avalikust ruumist. Käesolevas detailplaneeringus ei ole välja kujunenud olukorra muutmist avalikult kasutataval tänavamaal kavandatud.

4.9. Kehtivad ja planeeritud kitsendused.

- planeeringuala paikneb Uue Maailma miljööväertuslikul hoonestusalal 5.ehituspiirkonnas;
- planeeringuala jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitsealaga liituvasse vaatesektorisse – vaateplatvormilt Nõmmel Ehitajate tee ja suusasilla ristumisest lõunas kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi edelanõlvale, sellest tulenevalt on piiranguks tingimus tagada krundi hoonestamisel vanalinna silueti vaadeldavus;
- Tehnika tn 91 kinnistu põhjanurka läbib sideõhuliin ca 17m pikkuse lõiguna Tehnika tn 89 ja Väike-Ameerika tn 28 kinnistutel paiknevate majade vahel, millele kehtib kaitsevöönd laiusega 2+2 m.
- Raudtee kaitsevöönd ulatub küll planeeringualale kuid ei ulatu Tehnika tn 91 elamumaa kinnistule (jääb 9-10m kaugusele).

Servituudi seadmise vajadus:

- ol.ol. sideõhuliinile koridori laiusega 2+2 m võrguvaldaja kasuks
- planeeritud elektri liitumis- ja jaotuskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi 1 m ulatuses võrguvaldaja kasuks

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.

5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded:

- Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväertuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ kohaselt peab uushoonestus arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui ka arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.
- Hoone modelleerimisel ja välisviimistlusmaterjalide valikul lähtuda Uue Maailma miljööväertuslikule piirkonnale omastest tavadest.
- Eriilmelise hoonestusega kvartali korrastamiseks ja piirkonnale uue hoone püstitamisega lisaväärtuse andmiseks peab planeeritud hoone olema komponeeritud arvestades naaberhoonete fassaadide põhilisi rütme ja jooni.
- **Lubatud suurim hoone korruselisus: 3 maapealset / 1 maa-alune**
- Ajalooliselt välja kujunenud ja tänavale iseloomuliku miljöö säilitamiseks ning hoone visuaalse kõrguse vähendamiseks tuleb viimane, st kolmas korrus ehitada katusekorrusena või ülejäänud korruste suhtes tagasiastega.
- **Hoone lubatud katusekalle on 0° kuni 30°**
- Linnaehituslikult sujuvama ülemineku tagamiseks Tehnika ja Koidu tänava vahelisel alal, sh ka planeeritud hoone kvartalisiseses vaates, tuleb lamekatuse korral hoone 3. korruse nii tänavapoolsesse kui ka idapoolsesse ossa ehk miljööala tuumala poole kavandada tagasiaste. Hoovipoolne tagasiaste kavandada sama lai kui Tehnika tänava poolne tagasiaste.
- **Hoone arhitektuur peab olema kavandatud hea maitsega.**
- Planeeritud hoone sobitamiseks Tehnika tänava tänavaseina tuleb uue hoone fassaadid liigendada, kasutades selleks erinevaid fassaadimaterjale ja arhitektuurivõtteid.
- Kavandada hoone pikem fassaad Tehnika tänava poole.
- **Lubatud suurim hoone katuseharja kõrgus planeeritud maapinnast on 10,0 m (abs 20.30).**
Naaberkrundil, Väike-Ameerika tn 30 asuva hoone tegelik kõrgus on maapinnast katuseharjani 9,60 m = 20,30 m abs (ehitusprojekt, millele on väljastatud ehitusluba, näeb ette hoone kõrguseks 11,1 m). Väike-Ameerika tn 30 krundi maapinna kõrgus on ca 10,70 abs. Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Tehnika tn 91 krundile kavandatud hoone suurim lubatud kõrgus samane Väike-Ameerika tn 30 hoone olemasoleva kõrgusega, st abs 20.30 = 10,0m.
- Planeeritud hoone soklijoon markeerida naaberhoonete soklijoonest tuletatud joonele. Tehnika tn 91 krundile kavandatud hoone soklijoone kõrgus on ette nähtud Väike-Ameerika tn 30 Tehnika tn 89 hooneosa soklijoonega samale kõrgusele, st ca 1,30 m (abs 11.60).
- Kaldkatuse kateks kasutada valtsplekki, lamekatuse korral rullmaterjali.
- Hoone välisviimistluseks kasutada puitlaudist, krohvipinda, kivi ja/või klaasi. Klaasfassaadi pind ei tohi ületada ¼ kogu hoone fassaadist. Sokli osas võib kasutada piirkonnale omast paekivi.
- Hoone välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet jne.
- Kasutada traditsioonilisi värve (linaõli- jne) ja värvitoone puithoone värvimiseks.
- Kasutada miljöö ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidjaid, rippsilte, numbri- ja tänavavalgusteid.

5.2. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõudeid.

5.2.1. Piirded.

Naaberkiinnistute vahelised piirded rajada kinnistu piirile, ette on nähtud puitpiire (höre vertikaal-lipp) või metall-võrkpiire. Uued piirdeaiaid peavad sobituma tänavapoolsete piirinaabrite piirdelahendustega.

Tehnika tn 91 kinnistu Tehnika tänava ja Väike-Ameerika tn 30 krundi piirile on ette nähtud 1,5 m kõrgune tihe puittlipp-piire, Tehnika tn 89 ja Väike-Ameerika tn 28 piirile 1,5m kõrgune haljastusse peidetud võrkpiire või hõre puittlipp-piire.

5.2.2. Platsid.

Rajatav krundiseline hooneesine plats on ette nähtud katta tänavakividega (parkimiskohad soovituslikult murukiviga). Projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ nõuetega.

5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“.
 - majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 01.10.2014 määrusele nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Elamusse näha ette 50% korteritest kolme või enamatoalised.
- Ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid ning Osaühing Tulelaev poolt koostatud „Tehnika 91, Tallinn kinnistul radoonitaseemete määramine maa-pinnas ning radooniohtlikkuse hinnang“ nõudeid ja soovitusi (vt Lisa 7):
Soovitav projekteerida/kasutada vundamentalust tuulutussüsteemi tagamaks radooni väljapääsu hoone alt.
Ehitusprojekti koostamiseks on radoonieksperti poolt esitatud järgmised nõuded:
 - hoone peab olema ehitatud hea kvaliteediga
 - vajalik on kõikide läbiviikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine
 - hoone hea ventilatsioon, kasutada vundamentalust tuulutussüsteemi
- Tagada korterites nii päeval kui öösel sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“ sätestatud normtasemed. Määruse nõudeid tuleb täita nii hoone projekteerimisel kui ehitamisel.
- Hoone projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030 määratleb meetmena ka mürakindlama uushoone kavandamist, st tuleb ette näha meetmed mürataseme vähendamiseks ka siseruumides.
- Elamu projekteerimist alustades tuleb teha **mürauringu detailanalüüs** ning ehitusprojekti tuleb esitada välispiirete helipidavuse eksperthinnang eluruumides lubatud mürataseme tagamise kohta.
- Hoone projekteerimisel ja ehitamisel teostatava järelvalve käigus arvestada Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal tööga „Korterelamu Tehnika tn 91, Tallinn. Heliisolatsiooninõuete kehtestamine välispiiretele“ (vt Lisa 6) ja Osaühing Alkranel koostatud „Tallinnas asuva Tehnika tn 91 maaüksuse detailplaneeringualale jõudva liikluse müra ja õhusaaste tasemete modelleerimise aruanne“ (vt Lisa 4).
- Välisseina konstruktsioon, mis suudab tagada nõutud mürataotlustaseme, peab olema nt raudbetoonist sandwichpaneel (180 mm betoon / 180 mm kivivill / 70 mm betoon). Paneeli võib vastavalt arhitektuursetele nõuetele vajadusel katta laudisega. Seinakonstruktsioon olla ka mõni teine samaväärne (nt. soojustatud betoonplokidest müüritis).
- Magamistoad kavandada Tehnika tänavast võimalikult kaugel asuvasse hoone osasse. Tehnika tn poolsele küljele on soovitatav paigutada ainult elutoad ja/või abiruumid.
- Kasutada mürakindlaid aknaid. Akna puhul peab olema tegemist klaasiga, mille kihid väljast sissepoole on nt Stratophone (PVB laminaat müratõkketega) 66,2-20mm Argoon 90%- Stratophone 44,2 (PVB laminaat müratõkketega) top N+.
- Vaiksemaid tsoone korterites saab tekitada ka näiteks hoone külgedele paikkonnaga sobituvate puitsõrestike lisamisega.
- Hoone projekteerimisel näha ette õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteem. Sissepuhutavat õhku mitte võtta Tehnika tn poolsest küljelt. Planeeritud hoone tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima olemasolevaid elamuid, st valida sellest lähtuvalt parim asukoht.
- Ventilatsiooniavad kavandada hoone tagaküljele või Tehnika tänavast võimalikult kaugel asuvale hoone küljele.
- 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.
- Siseruumides tagatakse liikluse müra normtasemed selliselt, et välispiirde ühisisolatsioon (välissein koos akende ja värskeõhuklappidega) on piisava heliisolatsiooniga mõjuva liikluse müra suhtes.
- Kui välispiirde rajamiseks kasutatakse ülalkirjeldatud välispiirdekonstruktsiooni, akende valikul arvestatakse etteantud nõuetega akende õhumüra isolatsioonile ning kasutatakse mürasummutavaid värskeõhuklappe, siis on tagatud Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määruses nr 42 „*Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*“ toodud liikluse müra normtasemete täitmine kavandatavas hoones.
- Hoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.
- Hoone projekteerida betoonvundamendil ja betoonvahelagedega, sellisel juhul on tagatud nõuetekohane olukord ning kvaliteetne elukeskkond, vt Lisa 5 - „*Ekspert hinnang ja vibratsiooni mõõtmised Tehnika tn 91 krundil*“.

- **Ehitusprojektis esitada nõue, et tulevasi elanikke tuleb teavitada võimalikest raudteeliiklusest tulenevatest häiringutest.**
- Korterelamu ehitusprojekt koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded";
- Korterelamu ehitusprojekt koostamisel arvestada Eesti standardi EVS 894:2008/ +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ (piisava loomuliku valgustuse saavutamiseks rakendada insolatsiooni kestuse nõudeid – *eluruumides peab olema tagatud vähemalt 2,5-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini ning kuni kolmetoaliste korterite puhul peab 2,5-tunnine insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas*).
Vt ka Lisa 8 – *Naaberelamute insolatsioonianalüüs*.
- Tehnika tn 91 hoone kavandamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Eesti standardiga EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Hoone projekteerida TP-1 või TP-2 tulepüsivusklassile vastavana.
- Hädaväljapääsud projekteerida hoone Tehnika tn äärsesse seina või hoone külgedele, kuid mitte hoone tagaseina, et päästevarustus ulatuks hädaväljapääsuden.
- Tagada tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele vähemalt kahest küljest.
- Hoone sisemise tulekustutusvee hulk arvutada ehitusprojektis (vajadusel).
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda.
 - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetselt.
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus.
 - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine.
 - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad ukSED, lukud ja aknad.
 - puhkeala ja mänguväljaku elemendid peavad olema vastupidavad ja turvalised.
- Ehitusprojektis lahendada Tehnika tn 91 krundi vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberkinistutele.
- Tallinna sademevee strateegia kohaselt tuleb hoonestuse rajamisel kasutusele võtta meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Tehnika tn 91 kinnistul rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooruks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Eri-nevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojektis.
- Autode parkimine ja muu elamu teenindamiseks vajalik tegevus kavandada võimalikult Tehnika tänava äärde (poole). Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,5 m.
- Tehnika tn 91 kinnistu juurdepääsu rekonstrueerimisel juurdepääsutee ja Tehnika tänava sõidutee vahele näha ette mitte kõrgem kui 5 cm kõrgune äärekivi.
- Hoone ehitusprojektis esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.
- Hoone ehitusprojektis esitada krundi piirete lahendus.
- Tehnika tn 91 kinnistu haljastuse rikastamiseks täiendada haljastust puude ja eelkõige ilupõõsastega. Sobivad liigid on harilik ja ungari sirel, ebajasmiiid, enelad, villane lodjapuu, näärelehine kibuvits oma sortidega, kurdlehine kibuvits oma sortidega, läikiv tuhkpuu, varjukamas kohas harilik pihlenelas, harilik lumimari (teisend *laevigatus*), mäge sõstar, okaspõõsastest erinevad jugapuude sordid. Kuivõrd suurte puude jaoks on kasvuruum Tehnika tn 91 kinnistul piiratud, tasub kaaluda väikesekasvuliste puude nagu iluõunapuude ja ilupihlakate ning vertikaalhaljastuse kasutamist. Sobivaim liik vertikaalhaljastuseks on harilik metsviinapuu.
- Istikud ja istutustööd peavad vastama Eesti standardite EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud“ ja Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele. Olemasolevate puude kaitsmiseks ja nende kasvutingimuste säilitamiseks on planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatside servad ette nähtud vähemalt 2 m kaugusele ning hoonestusala enam kui 5 m kaugusele puude tüvedest.
- Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles on kirjeldatud meetmed kaevise seinte kindlustamiseks maa-aluse korruse ehitamisel, puude juurestikku, tüvede ja võrade kaitseks, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne ehitustööde ajal. Lähtuda Tallinna Linnavalikogu 2. septembri 2004 määruses nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ esitatud põhimõtetest.
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht. Jäätmete liigiti kogumise konteinerid kavandada hoone tänavapoolses mahus.

5.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.

5.4.1. Nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti koostamiseks:

- Täpsustada torustike tehnilised parameetrid ning asukohad.
- Planeeringuala veevarustus (2,5 m³/ööp) lahendada Tehnika tn Ø 400 mm ühisveetorustikust.
- Välistulekustutusvesi 15 l/s (vabasurve 5x hoonestusele) on tagatud Tehnika tn 95 kinnistu kohal ühisveetorustikul paiknevast hüdrandist.
- Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne. Kinnistu reo- ja sademevee (2,5 m³/ööp ja 2,0 l/s) eelvooluks on Väike-Ameerika-Tehnika tn Ø 200 mm reovee ühiskanalisatsiooni torustik. Tänavatorustikuga ühenduskaev asendada uuega.
- Kinnistul on üks liitumispunkt ja üks peaveemõõdusõlm.
- Liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga peavad asuma kuni 1m kinnistu piirist tänava maa-alal sillutise all.
- Planeeritud veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustikule seada notariaalne servituut Tehnika tänava transpordimaa kinnistu piires.
- Hoonete ja tänavate veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI.
- Kanalisatsiooni ehitusprojekti näidata olulisemate kanalisatsioonitorustike sõlmipunktide kõrgused.
- Aktsiaseltsiga KH Energia – Konsult on 10.12.2013 detailplaneeringu kooskõlastuses nr 837 esitanud nõude näha kanalisatsioonitorustiku tööprojekti ette abinõud tänavavalgustusmastide püsivuse tagamiseks ja kaabli kaitsmiseks ehitusperioodil. Olemasolev tänavavalgustus kaabel tuleb kaitsta kaitsetoruga. Tööprojekt kooskõlastada Aktsiaseltsiga KH Energia – Konsult.
- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSILTSIGA TALLINNA VESI. Tööprojekti näha ette abinõud tänavavalgustusmastide püsivuse tagamiseks ja kaabli kaitsmiseks ehitusperioodil. Olemasolev tänavavalgustuskaabel kaitsta kaitsetoruga.

5.4.2. Nõuded elektrivarustuse projekti koostamiseks:

- Täpsustada vajalikud elektrikoormused ning -kaabli asukohad.
- Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Jaotus- ja liitumiskilp paigaldada krundi piirile selliselt, et oleks tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.
- Ehitusprojekt (tööjoonised) täiendavalt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

5.4.3. Nõuded kaugkütte projekti koostamiseks:

- Lõplik otsus kaugkütte kasutamise otstarbekuse kohta teha eelprojekti koostamise staadiumis.

5.4.3. Nõuded gaasivarustuse projekti koostamiseks:

- Täpsustada vajalikud võimsused ning torustiku asukoht.
- Gaasitorustiku projekteerimiseks-ehitamiseks sõlmida liitumisleping.
- Gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda pärast detailplaneeringu kehtestamist, tellija avalduse esitamist ja sõlmitud liitumislepingut eraldi tehnilised tingimused AS-lt Gaasivõrgud.
- Liitumispunkt gaasitoruga peab asuma kuni 1m kinnistu piirist tänava maa-alal sillutise all.
- Tööjoonised täiendavat kooskõlastada AS-ga Gaasivõrgud

5.5. Nõuded ehitamiseks:

- Tagada hea ehituskvaliteet.
- Tehnika tänaval alles jäävate puude kasvutingimused tuleb säilitada ka ehitustööde ajal. Juhul kui puude lähimbruses (juurekael ja aktiivne juurestiku osa) tõstetakse ümber või langetatakse maapinda, jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele. Endise mullapinna ning uue pinna vahel tekkiv kõrguste vahe lahendada tugimüüride või nõlvadega.
- Tehnika tänaval kasvavate puude juurte kaitseks suurte masinate tallamise vastu asetada maapinnale, ümber tüve, masinate liikumisele puitkilbid. Tüvi kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, vooderdada puu tüvi plankudega või spetsiaalühisega. Vältimaks okste rebenemist, saagida alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi võra jääda ühepoolseks. Ehitustöödele ette jäävad suuremad puujuured tuleb läbi saagida, juuri ei tohi rebida.
- Ehitustöödel osalevad masinad peavad tegutsema väljaspool Tehnika tänaval kasvavate puude juurestiku kaitseala või töötama ajutiselt paigaldatud kaitsekihil, mis kaitseb pinnase struktuuri. Juurestiku kaitsealal ei tohi kasutada raskeid masinaid, paigaldada soojakuid, ladustada ehitusmaterjale ja -jätmeid.
- Kui süvend maa-aluse korruse jaoks kaevatakse puude kasvuajal, tuleb säilitatavatele puudele tagada kasvutingimuste säilimine: kaevisele ehitada sulundsein, et pinnas puude kasvualal püsiks, puid kasta, kaitsta vigastamise ja tolmu eest. Paljastatud juured katta sobiva materjaliga (nt kotiriie), et vältida kuivamist ja kaitsta puid temperatuurikõikumiste eest. Puid kasta pidevalt kaevetööde ajal (ca 100 l vett puu kohta päevas) v.a suurte vihmade ajal.
- Mullatöödel ja ehituse käigus tuleb puude pindmisi juuri kaitsta (näiteks puidust või metallist kilpidega). kasvupinna se käitlemine vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- Juurestiku kaitsealal ei tohi pinnast koorida. Kui juurestiku kaitsealal tuleb maapinda tõsta, siis teha seda maksimaalselt 20 cm paksuse sõmera materjaliga, mis ei takista juurte pinnasest õhu ja vee kättesaamist.
- Ehitusjätmed koguda krundile transporditavasse ja selleks ettenähtud konteinerisse, mida tühjendab samuti vastava teenuse osutamiseks tegevusluba omav ettevõtte.

- Kõik ehitustsoonis asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektripaigaldised kaitsta.

5.6. Täiendavate uuringute vajadus.

Elamu projekteerimist alustades tuleb teha mürauuringu detailanalüüs ning ehitusprojekti tuleb esitada välispiirete helipidavuse eksperthinnang eluruumides lubatud mürataseme tagamise kohta.

Enne elamu kasutusele võtmist teostada müratasemete kontrollmõõtmised.

5.7. Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus:

- Ehitusprojekt nõuetekohast helipidavust tagava välispiire eksperthinnanguga kooskõlastada täiendavalt Tervi-seametiga.
- Hoone ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt Päästemeti Põhja Päästkeskusega.
- Ehitusprojekti kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
- Ehitamisel linna transpordimaale võtta ehitusluba Tallinna Kommunaalameti nimel. Peale kasutusloa vormistamist esitada Tallinna Kommunaalametile kasutusluba ja digitaalne teostusjoonis.

6. TEISI PLANEERINGU ÜLESANNETE ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTEID.

6.1. Meetmeid olemasoleva haljastuse säilitamiseks ja hoolduseks Tehnika tänava maa-alal:

- Säilitada tuleb haljastuslikult väärtuslikud ja olulised harilikud hobukastanid.
- Olemasolevatel puudel teha hooldus- ja kujunduslöök, mille käigus eemaldada kuivanud oksad. Raie- ja hool-dusluba tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist.
- Iga paari aasta järel tuleb hinnata hobukastani (vt Põhijoonis pos nr 5) harude seisundit ja vajadusel vähendada mädanikest ohtlikult kahjustatud harude lehemassi või ohtlik haru üldse ära saagida.

7. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE.

Kuna planeeritav maa-ala paikneb Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute juhtfunktsiooniga alal, kus on põhiliselt kahe ja enamakorruselised hooned, siis on hoonestamata krundile kuni kolme korrusega väikesemahulise korter-elamu püstitamine sobiv.

Planeeritud hoone sobib kavandatud parameetritega antud piirkonda ja jääb väljakujunenud krundi struktuurilt keskmise hulka, ei muutu domineerivaks, on ümbritsevat keskkonda arvestav, Tehnika tänava vaates omavahel üksikobjektidena mõjuvaid hooneid siduv.

Planeeringulahendus võimaldab korrastada ala linnaruumilise olukorra, kavandatud hoone vastab oma mahult ja kõrguselt kõrvalkinnistutel asuvate hoonete vastavatele näitajatele. Samuti arvestab planeeringulahendus Tehnika tänava äärsel väljakujunenud ehitusjoonega. Ühtlase tänavaseina kujundamiseks on määratud ehitusjoon.

Uus kvaliteetne ja hea maitsega komponeeritud hoone annab piirkonnale lisaväärtuse, aitab korrastada kvartali üldist ilmet, parandab tänavaruumi visuaalset kvaliteeti. Väärtuslik haljastus Tehnika tänava ääres on ette nähtud säilitada.

8. KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE.

Arvestades planeeringuala asukohaga südalinna vahetus läheduses välja kujunenud elamualal, head ühendust linna teiste piirkondadega, äri- ja sotsiaalasutuste lähedusega, on käsitletav krunt igati sobiv uue elamu püstitamiseks.

Sotsiaalse ja tehnilise taristu hea kättesaadavus võimaldab linnaruumi lihtsat tihendamist vastavalt säästva arengu põhimõtetele.

Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne, kuna tegemist on linnaruumi korrastamisega ning arvestatud on ümbritsevast linnakeskkonnast tulenevate arhitektuursete piirangutega, nagu hoonete funktsioon, suurus, kõrgus, asukoht ja arhitektuurne välisilme.

9. DETAILPLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE.

Planeeringulahendus vastab avalikele huvidele, olemasolev tänavaruumi ei ole ette nähtud muuta, säilitatakse ja tagatakse kastanitele kasvutingimused, planeeringulahendusega on kavandatud korrastatud krunt.

10. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE.

10.1. Detailplaneeringu vastavus Tallinna üldplaneeringule.

Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna linna üldplaneeringus on piirkonna maakasutuse juhtotstarve määratud korruselamute ala – põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindustevõtted, garaaži-kooperatiivid jm; paneelilamupiirkondades ka bürood jm. keskkonnaohutud ettevõtted.

Väljavõte Tallinna üldplaneeringu seletuskirjast:

Linnakeskkonna põhiprobleemiks on heakorrastamata ja madala kasutusintensiivsusega alade suur ulatus tehnilise infrastruktuuriga varustatud maadel või nende vahetus läheduses, seda isegi kesklinnas. Samas on vaatamata hoonestamata maa küllusele alanud linnaelanike hajumine naabervaldade territooriumile kerkivatesse uutesse elamupiirkondadesse.

Üldplaneeringu üheks kontseptuaalseks aluseks on linnastruktuuri väärtuslike elementide säästlik ärakasutamine ja arendamine sotsiaalse tasakaalu ja mitmekesisuse saavutamiseks nii linnas tervikuna, kui selle üksikutes piirkondades. Planeeringuliste võtetega toetatakse Tallinna konkurentsieeliseid ettevõtluse arengupiirkonnana, turismilinnana ja ootuste vastava elukohana.

Tallinna üldplaneeringu põhikontseptsioon näeb ette olemasoleva hoonestusmaa kasutamise intensiivsuse suurendamist ja tühjade või puudulikult välja ehitatud alade kasutussevõtmist.

Planeeringus kavandatu vastab Tallinna üldplaneeringule.

10.2. Detailplaneeringu vastavus teemaplaneeringutele.

Tehnika tn 91 krunt paikneb teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ kohaselt Uue Maailma miljööala 5. ehituspiirkonnas, mis moodustab piirkonna võtmestruktuuri.

Võrdlus miljööalade teemaplaneeringus määratud näitajate ja planeeringus kavandatud näitajate vahel:

	<i>Teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ määratud tingimused</i>	<i>Käesolevas detailplaneeringus kavandatud ehitusõigus</i>
Hoonestustihedus	Lubatud kuni 0,8	0,76 (maapealsete korruste suletud brutopind 530 m ² / krundi pindala 699 m ²)
Korruselisus	Maksimaalne lubatud maapealne korruselisus on 2+1, st. 2 korrust + arh. liigendatud korrus / katusekorrus (olemasolev)	2 põhikorrust + 3. korrus tagasiastega või katusekorrus
Hoonestatus %	Lubatud kuni 30%	Hoonealune pind kuni 28,0 % krundi pindalast.
Hoonete arv	Maksimaalne hoonete arv krundil (v.a abihooned) on 1 kuni 2, võtmestruktuurides säilitada olemasolev arv	Hoonete arv krundil: 1
Haljastatud osa %	Haljastatud osa % krundi suurusel on 30%, sh kõrghaljastus 20% krundi pinnast	Haljastatud osa pind moodustab 36% (252 m ²), kõrghaljastatava osa suurus 20% (140 m ²) krundi pinnast.

Planeeringulahendus vastab teemaplaneeringule „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“.

10.3. Detailplaneeringu vastavus Tallinna arengukavadele.

Kavandatud parkimiskohtade arvutus vastab Tallinna Linnavalikogu 16.11.2006 otsusele nr 329, muudetud Tallinna Linnavalikogu 25.02.2010 otsusega nr 50 „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014“, vt seletuskiri p 4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

Planeeritud vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus vastab Tallinna Linnavalikogu 18.11.2010 määrusele nr 54 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010–2021“, vt seletuskiri p 4.6.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon ja p 5.4.1. Nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti koostamiseks.

Planeeringus ette nähtud jätmete kogumine ja äravedu vastab Tallinna Linnavalikogu 22.09.2011 otsusele nr 151 „Tallinna jäätmekava 2012–2016“, vt seletuskiri p 4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja p 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

10.4. Detailplaneeringu vastavus määrustele.

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

Planeeritud krundi maakasutuse sihtotstarve vastab Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord“.

Detailplaneering vastab järgmistele asjassepuutuvatele määrustele, vastavad nõuded on esitatud seletuskirjas p 5.3 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“:

- majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrus nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;

- majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“

Detailplaneeringu koostamiseks on vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord“ koostatud dendroloogiline hinnang, vt Lisa nr 3.

Detailplaneeringus on asendusistutuseks vajalike haljastuse ühikute hulk arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimustele ja kord“, vt seletuskiri p 4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Detailplaneering vastab Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“, vt seletuskiri p 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted ja p 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Planeeritud kaugkütte lahendus vastab Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“, vt seletuskiri p 4.6.2.3. Kaugküte.

10.5. Detailplaneeringu vastavus Eesti standarditele.

Planeeringus on liikluskorraldus, sh parkimine ning autode manööverdamisruum kavandatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ja selle Lisas A toodud „Arvutuslike autode pöördekoridoride“ šabloonidele, vt seletuskiri p 4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, p 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja põhijoonis.

Kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ning nõutavad kaugused on ette nähtud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, vt seletuskiri p 4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, p 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja põhijoonis.

Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuded on esitatud seletuskirjas p 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Eesti standardi EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuded on esitatud seletuskirjas p 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks (vt ka Lisa 8 – Naaberelamute insolatsioonianalüüs).

Naaberelamute insolatsioonianalüüsi eesmärgiks on selgitada, milliseks kujunevad Tehnika tn 91 naaberelamutes olevate korterite insolatsioonitingimused pärast Tehnika tn 91 kinnistu detailplaneeringu realiseerimist antud kujul.

Insolatsioonianalüüsi on koostanud OÜ FASSAADIPROJEKT (töö nr 15-1022, 21.06.2015, vt Lisa 8) vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus büroo- ja eluruumides“.

Standardis EVS 894:2008/A2:2015 on soovitatud projekteerida uusehitised nii, et olemasolevate elamute korterite isolatsiooni pikkus säilib üle 2,5 tunni. Analüüsis on vaadeldud naaberelamute Tehnika tn 89 ja Väike-Ameerika tn 28 korterite aknaid esimesel korrusel, aknalaua kõrgusmärk 2,0 m maapinnast ning detailplaneeringus kavandatud korterelamu katuseharja kõrgusega kuni 10,0 m maapinnast.

Tehnika tn 89 üksikelamu akende asukohad on antud kohapealse vaatluse põhjal, punktid 1 ja 2 võivad tähistada ka erinevate korterite aknaid.

Väike-Ameerika tn 28 elamus on riikliku ehitisregistri andmetel 2 eluruumi. Esimesel korrusel paikneva kolme-toalise korteri elutuba on punktis 3. Läbi kahe korruse ulatuval 7-toalisel korteril on aknad lõuna-, ida- ja põhjapoolisel küljel. Neist vähemalt 2 tuba idapoolsel küljel 2.korrusel saavad otsest päikesevalgust piisavalt.

Naaberelamute isolatsiooni analüüsi tulemused:

Aadress	Punkt	Päikese asimuut	Kella-aeg	Isolatsiooni kestus		Säilib P / E	S	
				Enne E t:min	Pärast P t:min		P / 2:50	N 3:00
Tehnika tn 89	1	162,3	12:26	7:30	7:30	100%	3,0	
		284,3	19:56					
	2	76,0	6:43	9:27	9:27	100%	3,8	
		232,3	16:10					
Väike-Ameerika tn 28	3	125,5	10:21	5:46	5:46	100%	2,3	
		231,6	16:07					

Tehnika tn 89 ja Väike-Ameerika tn 28 elamute arvutuslik insolatsioon ei ole Tehnika tn 91 kinnistu detailplaneeringus kavandatud 10,0m kõrguses hoonest mõjutatud ning säilib endisena.

Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded on esitatud seletuskirjas p 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Eesti standardi EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ nõuded on esitatud seletuskirjas p 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel, vt seletuskiri p 5.3. *Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.*

10.6. Detailplaneeringu vastavus tehnoõrkude valdajate tehnilistele tingimustele:

- veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus vastab AKTSIASELTS TALLINNA VESI 26.09.2013 tehnilistele tingimustele nr PR/1353634-1, vt seletuskiri p 4.6.2.1. *Veevarustus ja kanalisatsioon.*
- elektrivarustuse lahendus vastab Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 29.11.2013 tehnilistele tingimustele nr 215215, vt seletuskiri p 4.6.2.2. *Elektrivarustus.*
- gaasvarustuse lahendus vastab aktsiaselts Eesti Gaas tehnilistele tingimustele nr 5-1/2 08.01.2014, vt seletuskiri p 4.6.2.4. *Gaasivarustus.*
- soojavarustus vastab AS Tallinna Küte 28.07.2014 tehnilistele tingimustele nr 21300-01-14/36, vt seletuskiri p 4.6.2.3. *Kaugküte.*

Tehnilised tingimused vt Lisa nr 9.

10.7. Detailplaneeringu vastavus teostatud uuringutes esitatud nõuetele ja soovitudele.

Käesolevas detailplaneeringus on elamu projekteerimiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded seletuskirjas p 5.3. *Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.*

10.8. Detailplaneeringu vastavus Tallinna Linnavalitsuse 21.08.2013 korralduses nr 1135-k „Tehnika tn 91 kinnistu detailplaneering“ alqatamise korralduses esitatud lisanõuetele.

<i>Nõue</i>	<i>Täitmine</i>
1) näha ette planeeringualal sademevee kohtkäitlemise meetmete rakendamine, et vähendada koormust eelvooluks olevale torustikule. Eelistatud on immutada sademevesi pinnasesse, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis tuleb ette näha sademevee ühtlustusmahutid, katusehaljastus vms meetmed või erinevate meetmete kombinatsioonid.	Nõue on esitatud seletuskirjas p 5.3. <i>Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.</i>
2) krundi vertikaalplaneering peab tagama, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele;	Nõue on esitatud seletuskirjas p 5.3. <i>Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.</i>
3) sissesõidutee laiuseks kavandada 3,5 meetrit ning kõigi parkimiskohtade suurus planeerida vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“;	Nõue on esitatud seletuskirjas p 5.3 <i>Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja Põhijoonisel.</i>
4) määrata ehitusprojekti koostamiseks nõue lähtuda hoone modelleerimisel ja välisviimistlusmaterjalide valikul antud Uue Maailma miljöväärtuslikule piirkonnale omastest tavadest;	Nõue on esitatud seletuskirjas p 5.3 <i>Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.</i>
5) kujutada detailplaneeringu joonistel raudteeseadusest tulenev raudtee kaitsevöönd;	Raudtee kaitsevöönd on kajastatud ruumilise keskkonna analüüsi joonisel, tugiplaanil ja põhijoonisel. Kaitsevöönd ei ulatu Tehnika tn 91 kinnistule, jääb ca 9-10m kaugusele.
6) määrata detailplaneeringus nõue teha enne elamu kasutusele võtmist müratasemete kontrollmõõtmised, tulevase elanikke teavitada võimalikest raudteeliiklusest tulenevatest häiringutest ja säilitada planeeritavale alale jääv Tehnika tänava äärne puudeallee;	Nõue on esitatud seletuskirjas p 5.6. <i>Täiendavate uuringute vajadus ja 5.5. Nõuded ehitamiseks</i>
7) soojusvarustus lahendada vastavalt Tallinna Linnavalikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale “Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”;	Kirjeldus on esitatud seletuskirjas p 4.6.2.3. <i>Kaugküte.</i>
8) parkimiskohtade arv planeerida kooskõlas Tallinna Linnavalikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud “Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006–2014”;	Parkimiskohtade arvutus on esitatud seletuskirjas p 4.7. <i>Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.</i>
9) teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ning Tallinna Kesklinna Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaalametiga ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.	Nõue on täidetud - vt <i>Kooskõlastuste ja koostöökoondtabel.</i>

11. ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTEGA ARVESTAMINE

<p><i>Uue Maailma Seltsi juhatuse liikme Madle Lippuse 19.09.2013 kirjas toodud märkused</i></p>	
<p>1. Kavandatud uushoonestuse kõrgus on 11m, maapinna ebaühtlusest tulenevalt kõrvalkruntidelt vaadatuna kohati isegi 12m. Maksimaalne kõrgus 11m võimaldab ehitada kuni neljakorruselise hoone - kas nii kõrge maksimummäär on tõesti tarvilik? Kõrvalolevate majade harjakõrgused on madalamad ning uue hoone kõrgus võiks pigem olla enam vähem sama.</p>	<p>Planeeritud hoone suurim lubatud kõrgus on seotud absoluutkõrgusega merepinnast: kuni +20.30abs. Võrreldes eskiislahendusega on hoone lubatud suurimat kõrgust vähendatud 1,1m.</p> <p>Detailplaneeringus on lubatud suurim korruselisus kuni kolm.</p>
<p>2. Maksimaalse lubatud brutopinna järgi saab tuletada, et plaanitava kolmanda korruse suurus on 75% esimese korruse omast st et sisuliselt kavandatakse hoone siiski kolmekorruseliseks, kus viimane korrus on tagasiastega (seda hoolimata sellest, et lubatud on katusekalle kuni 30%). Vaadates teisi sama skeemi järgi piirkonna ehitatud hooned (nt Tehnika 83) võib üldistavalt öelda, et taoline lähenemine ei loo piirkonda juurde uut ruumilist väärtust, samas võimaldades üsna suurt ehitusmahtu. Kaaluda tuleks kolmanda korruse maksimaalse mahu vähendamist.</p>	<p>Detailplaneeringus on määratud lubatud suurim brutopind 530m², st võrreldes eskiislahendusega 10m² vähem, millest suurema brutopinnaga hoonele ehitusluba ei väljastata.</p>
<p>3. Seletuskirjas on toodud ühe põhjendusena lubatud mahule see, et samas kvartalis, küll aga täiesti teises nurgas, on 2000-ndate esimeses pooles ehitatud kolmekorruseline väga suure mahuga hoone (Koidu 70). Tuleb silmas pidada, et antud hoone ei esinda eesti arhitektuuri paremikku, samuti ei anna see lisandväärtust Uue Maailma miljööala võtmestruktuurile, kuhu antud hoone jääb.</p>	<p>Tehnika tn 91 krundile planeeritud hoone parameetrid on piirkonna keskmised. Detailplaneeringus on esitatud nõue kavandada hoone kolmas korrus tagasiastega miljööala tuumiku poolses osas.</p> <p>Märkus: Koidu 70 hoone arhitektuurile ei käsitle Tehnika tn 91 detailplaneeringulahendust.</p>
<p>4. Viimasel ajal Uue Maailma asumisse projekteeritud ning valmis ehitatud majade arhitektuurne kvaliteet on võrdlemisi madal. Hea näitena sobib siin Koidu tn 100, kus täiesti tõlgendusvabalt on taastoodetud 30.aastate arhitektuuri-keelt, mida aga siinkandis pole kunagi olnud. Samuti on hoone ehitamiseks kasutatud materjalid karjuvas vastulus hoone välisilmega. Kavandatava hoone arhitektuurse lahenduse välja töötamisel tuleks selliseid fopaasid kindlasti vältida.</p>	<p>Märkus ei käsitle Tehnika tn 91 detailplaneeringulahendust.</p>
<p>5. Seletuskirjas on viidatud lisa 5-le, arhitekt Gert Sarve koostatud arhitektuursele lahendusele, kuid planeeringuregistris seda leida ei õnnestunud. Sooviksime tutvuda ka lisa 5ga.</p>	<p>Hoone eskiisi esitamine detailplaneeringus ei ole kohustuslik. Kavandatud hoone põhimahut on esitatud Tehnika tänavaseina vaatel.</p>

<p><i>Rein Ruutsoo 28.09.2013 e-kiri</i></p>	
<p>19.09.2013 toimunud arutelul esitasid krundi omaniku esindajad arhitekt/arendaja muu dokumentatsiooni hulgas ka Tehnika tänava poolt vaatega tänavafrondi ehitiste kõrguse "profiili"</p> <p>- Sellel oli Väike-Ameerika 30 maja katus joonistatud/kõrgendatud viisil, et selle maja nõ tagatrepi osa katus oli ca 0,3- 04 m kõrgem, kui maja "põhikehandi katus" ja seda kasutati Tehnika 91 kavandatava maja kõrguse - 11 meetrit toetava argumendina. Ei saanud seda kahtluse alla panna - kuigi joonis tundus ebalooiline (tavaliselt on see osa majast madalam) Looduses tagantjärele tehtud vaatlus (silma järgi!) osutab, et selle osa maja katus on ca 40-50 cm (silma järgi) MADALAM kui põhikehandi kõrgus. Kokku seega on kõrguste vahet joonisel nihutatud suurema kõrguse suunas ca 70 cm-1.00 m? See oleks lühidalt: aadressil Tehnika 91 kavandatava maja kõrguse (3 korrust!) täiendavaks põhjenduseks esitatud joonis ei ole korrektne ja sellisena st argumendina on vähemalt vigane. Palun lisada see kiri arutlusprotokollile, milles peaks (?) kajastuma kirjeldatud arutlusepisood.</p>	<p>Tehnika tänavaseina joonise koostamiseks on kasutatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis olevat projektdokumentatsiooni, millele on väljastatud ehitusluba. Väike-Ameerika tn 30 hoone kõrgus maapinnast on projekteeritud 11,1m, riiklikus ehitisregistris on märgitud 11,0m. Hoonele on väljastatud 01.04.2004 ehitusluba nr 2860 ja väljastatud 23.07.2007 kasutusluba nr 6657. Väike-Ameerika tn 30 hoone Tehnika tänava poolse otsaviilu reaalne kõrgus maapinnast on 9,60m. Detailplaneeringule on lisatud korrigeeritud tänavaseina vaade.</p>

12. DETAILPLANEERINGU MUUDATUSED VÕRRELDES DETAILPLANEERINGU ESKIISIGA.

Uue Maailma Seltsi juhatuse liikme Madle Lippuse 19.09.2013 kirjas esitatud ettepanekute kaalumise tulemusel on Tallinna Linnaplaneerimise Amet näinud ette muuta Tehnika tn 91 krundile planeeritud hoone katusekorruse kavandamise põhimõtet järgmiselt: hoonele on lubatud kolmas korrus kas viilkatusega katusekorrusena või lamekatuse korral tagasiastetega nii läänepoolses (tänavapoolses) kui idapoolses osas ehk miljööala tuumala poolses osas. Vastav muudatus on kantud detailplaneeringu põhijoonisele ja kirjeldus esitatud seletuskirjas p 4.3 *Hoone kasutusotstarve ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajaid*, p 5.1. *Hoone olulisemad arhitektuurinõuded* ning on vähendatud planeeritud hoone lubatud suurimaid tehnilisi näitajaid:

Näitaja	DP eskiis	DP
hoonealune pindala	200 m ²	196 m ²
suletud brutopind	540 m ²	530 m ²
hoonestustihedus	0,77	0,76
hoonealuse pindala % krundi pindalast	29%	28%
Hoone kõrgus	11,1 m	10,0 m

Planeeringulahenduse koostamisel on kaalutud Tehnika tn 91 krundile ärihoone püstitamise otstarbekust. Ärihoone eeldab tööpäeval tihedamat autoliiklust krundile sisse ja sealt välja. Tehnika tänavaliikluse koormust arvestades on krundile tihe sisse-väljasõit kindlasti raskendatud ja omakorda segaks see liiklust Tehnika tänaval. Tehnika tn 91 naabruses paiknevate elamute kruntide kasutamine muutuks vähemprivaatseks kui see on püsielanike puhul. Kinnistu omanik on teinud eeltööd antud asukohas äripindade müügiks või rentimiseks, kuid huvilisi ei leidunud.

Detailplaneeringu muudatused vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 04.10.2013 kirjale nr 3-2/1723 – 9:

Kirjas esitatud nõuded	Nõuete täitmine
1. Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ kohaselt peab uushoonestus arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui ka arhitektuuriselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Linnaehituslikult sujuvama ülemineku tagamiseks Tehnika ja Koidu tänava vahelisel alal, sh ka planeeritava hoone kõrguse vähendamiseks kvartalisiseses vaates, planeerida ka hoone 3. korruse idapoolsesse ossa ehk miljööala tuumala poole tagasiaste. Hoovipoolne tagasiaste kavandada sama lai kui Tehnika tänava poolne tagasiaste. Proportsionaalselt 3. korruse suuruse vähendamiseks vähendada ka hoone suletud brutopinda.	Nõudega on arvestatud, vt seletuskiri p 5.3 ja põhijoonis.
2. Analüüsida lähialale jäävate hoonete sokli kõrgust. Analüüsi tulemustele tuginedes määrata detailplaneeringus planeeritava hoone suurim sokli kõrgus.	Tehnika tn 89 ja Väike-Ameerika tn 30 paiknevate hoonete soklid paiknevad ühel joonel, vt Tehnika tänava tänava-seina vaade. Sellest tulenevalt on Tehnika tn 91 planeeritud hoone soklijoone markeerimiskõrguseks määratud Tehnika tn 89 ja Väike-Ameerika tn 30 hoonete soklite kõrgusest tulenevale joonele, vt seletuskiri p 5.3.
3. Selgitada välja Väike-Ameerika tn 30 hoone tegelik kõrgus ja vajadusel täpsustada planeeritava hoone suurimat võimalikku kõrgust. Planeeritav hoone kavandada mitte kõrgem kui Väike-Ameerika tn 30 hoone.	Geoport OÜ on 07.05.2015 teostanud naaberkinnistutel Tehnika tn 89, Väike-Ameerika tn 28 ja Väike-Ameerika tn 30 paiknevate hoonete kastuste harjakõrguste mõõdistuse (töö nr 15141), vt Lisa 9. Planeeritud hoone kõrgus on määratud Väike-Ameerika tn 30 hoone olemasoleva harjakõrgusega samale kõrgusele, st abs 20.30.