

**Tööstuse tn 54 ja Tööstuse tn 54b kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse lisad:**

1. Seletuskiri
2. Detailplaneeringu eskiis
3. Illustratsioon
4. Lõiked
5. „Liiklusmürast tingitud müratasemetee ja rongiliiklusest tingitud vibratsiooni hindamine“ Akukon 30.07.2015 töö nr 154132-1
6. „Õhusaaste tasemed Tööstuse tn 54, 54b piirkonnas“ Eesti Keskkonnauuringute Keskus
7. „Tallinna Tehnikaülikool eksperthinnang. Maavõngete mõõtmise protokoll.“ Tallinna Tehnikaülikooli Mäeinstituut

# Seletuskiri

## **Sissejuhatus**

Planeeritav ala asub Põhja-Tallinna linnaosas, Miinisadama vahetus läheduses, Tööstuse tänava ääres ning hõlmab Tööstuse tn 54b (katastritunnus: 78408:807:0081) kinnistut, suurusega 790 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa, Tööstuse tn 54 (katastritunnus: 78408:807:0230) kinnistut, suurusega 6546 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa ning Tööstuse tänav T13 (katastritunnus: 78408:807:0082) kinnistut, suurusega 95 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa. Tööstuse tn 54b ja Tööstuse tn 54 kinnistud on eraomandis.

## **Olemasolev hoonestus**

Tööstuse tn 54 kinnistu on hoonestatud, ehisregistri andmetel paikneb seal 9 hoonet:

<b>Ehisregistri kood</b>	<b>Nimetus</b>	<b>Ehitusalune pind, m<sup>2</sup></b>	<b>Korruselisus</b>
101018334	garaaž-ladu	197	1
101018327	admin.hoone	130	2
101018339	valvurihoone	8	1
101018329	töökoda-garaaž	297	1
101018330	garaaž	138	1
101018338	valvurihoone	15	1
101018336	garaaž-ladu	328	1
101018337	autotarvikute pood	24	1
101018331	admin.hoone	268	2

Tööstuse tn 54b Tööstuse tänav T13 kinnistud on hoonestamata.

## **Kehitavad ja koostamisel olevad planeeringud**

Alal on 06.10.2011, Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 161 kehtestatud „Tööstuse tn 54 kinnistu ja lähiala detailplaneering“. Kehtiva detailplaneeringu järgi on Tööstuse tn 54b ja Tööstuse tn 54 kinnistutel lubatud 7-korruselise, 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamine.

Kehtiva Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala Miinisadama ja Hundipea sadama piirkonna alale (ala nr 18). Selle piirkonna maksimaalne lubatud täisehitus on 70% ning minimaalne lubatud haljastuse osakaal on 20%. Tööstuse tänava äärde on ette nähtud allee (puiestee). Tööstuse tn 54 osas on maakasutuse juhtfunktsiooniks kaubandus- ja teenindusehitiste maa. Kuhu võib rajada

äritegevusega seotud hooneid ja rajatisi, mis on eelkõige kaubanduse, teeninduse, toitlustuse, majutuse, meelelahutuse, büroo jms jaoks. Tööstuse tn 54b osas on juhtfunktsioon elamu- ja ärihoone maa, mis on elamuala, kus hoonete esimesed korrused või muud osad hoonest võivad olla ka kaubandus- ja teenindusfunktsiooni täitvad.

26.06.2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna üldplaneeringu“ Tallinna linna kodulehel oleva versiooni kohaselt asub ala ettevõtlusalal, kus võib paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroohooned ja asutused, samuti vaba aja veetmisega seotud ettevõtted. Vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise ameti (edaspidi TLPA) 11.11.2015 a kirjale nr 3-1/13/1343-13 määratakse koostatavas „Põhja-tallinna üldplaneeringus“ Tööstuse tn 54 ja 54b piirkonnas juhtotstarbeks B+EK (ettevõtlusala, korterelamute ala kõrvalfunktsiooniga), kus kõrvalotstarbe (korterite) rajamise tingimuseks on, et funktsioon peab olema linnaehituslikult sobiv ning ei tohi takistada äripindadega avatud tänavaruumi tekkimist. Haljastusega alade osakaal segahoonestusala krundil peab olema vähemalt 20%. Tööstuse tänava äärde on ette nähtud tänavahaljastus ning paralleelselt raudteega on ette nähtud rannapromenaadi kulgemine.

Planeeritav lahendus on osaliselt kooskõlas (Tööstuse tn 54b osas) kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringuga. Koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringuga on lahendus kooskõlas (vastavalt TLPA 11.11.2015 a kirjale).

### **Olemasolev olukord**

Planeeritav ala paikneb ca 2 km kaugusel kesklinnast ja vanalinnast. Ala paikneb piirkonna ühe olulisima tänava (Tööstuse tn) ääres ning sellest tulenevalt on sel hea ühendus linnakeskusega ja linna teiste piirkondadega.

Lähiala hoonestus on valdavalt 2...5-korruseline. Naaberehitised on pärit erinevatest perioodidest: -19. saj lõpu ja NSVL-ajast (militaarehitised) ja eelmise sajandi algusest (tööliselamud - ajajärgule iseloomulikud puit- ja tellisehitised) kuni eelmise sajandi 50...60-ndateni (korterelamud - ajajärgule iseloomulikud betoonpaneelhitised). Piirkonnas kindel ehitusjoon puudub. Planeeritava ala kontaktvööndi hoonestustihedused jäävad vahemikku 0,19 kuni 1,66. Tööstuse tn 54b ja Tööstuse tn 54 kinnistute taha jääb raudtee koos Miinisadama alaga.

Planeeritava ala kontaktvööndi maakasutus on valdavalt tootmis- ja riigikaitsemaa sihtotstarbeline, vähemal määral ka elamu- ja ärimaa sihtotstarbeline. Ent silmas tuleb pidada asjaolu, et tegu on hetkel aktiivselt areneva piirkonnaga, kus tootmisfunktsioon on asendumas elamis- ja ärifunktsiooniga. Teisel pool Tööstuse tänavat on peagi avatav Arsenali keskus.

Lähimad lasteaiad ja koolid paiknevad Sõle tänava ümbruses. Läheduses paikneb Caritase perekeskus ja tervisekeskus Elulootus. Samuti leidub Erika, Tööstuse ja Kopli

tänavate vahelises kvartalis erinevaid pere- ja mänguväljakuid ning Karjamaa park. Lähim kaubanduskeskus on Kopli- ja Paavli tänava ristis olev Maxima ning planeeritava ala vastas avatakse 2016 aastal uus kaubanduskeskus (Arsenal). Lähtuvalt eelpool toodust võib öelda, et planeeritava ala kontaktvöönd on hästi varustatud haridus- ja sotsiaalobjektidega.

Planeeritaval alal on olemas ühendused tehnovõrkudega (vee- ja reoveekanaliseerimine, elekter, side, kaugküte) ning ala läbib Eesti Energia Aktsiaselts kõrgepingekaablid ning alale ulatub Eesti Energia Aktsiaselts 110 kV õhuliini kaitsevöönd.

## **Uuringud**

Planeeringuala ulatuses on läbi viidud uuringud:

1. „Liiklusmürast tingitud müratasemetee ja rongiliiklusest tingitud vibratsiooni hindamine“ Akukon 30.07.2015 töö nr 154132-1;
2. „Õhusaaste tasemed Tööstuse tn 54, 54b piirkonnas“ Eesti Keskkonnauuringute Keskus;
3. Tallinna Tehnikaülikooli eksperthinnang. Maavõngete mõõtmise protokoll. Tallinna Tehnikaülikooli Mäeinstituut.

Vastavalt läbiviidud mürauuringule on vastavalt Sotsiaalministri 4.03.2002 a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud III kategooria piirtase on käsitletaval alal olevikus päevasel ajal täidetud, arvestades märkust, mis lubab müratundlike hoonete sõidutee poolisel küljel 5dB kõrgemaid müratasemeid. Öisel ajal ja tulevikus on piirtase ületatud, kuid kriitiline tase ületatud ei ole. Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga.

Elu- ja kontoriruumide projekteerimisel tuleb arvestada Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning rajada nõuetekohane välispiirde ühisisolatsioon. Tööstuse tn poolsete bürooruumide korral tuleb lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni minimaalsest väärtusest 35 dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtele. Hoone teistel külgedel võib välispiirde ühisisolatsiooni minimaalseks väärtuseks arvestada 30-35 dB, olenevalt mürataseme suurusest. Eluruumide puhul tuleb Tööstuse tn poolisel küljel lähtuda ühisisolatsiooni nõudest 45 dB. (Vt täpsemalt: Lisa 5 „Liiklusmürast tingitud müratasemetee ja rongiliiklusest tingitud vibratsiooni hindamine“).

Vibratsioonitasemeid reguleerib Sotsiaalministri 17.05.2002 a määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“, kus on toodud et vibrokiirenduse piirväärtus võib olla projekteeritavates elamutes päevasel ajal 8,83 mm/s<sup>2</sup> ja öösel 6,31 mm/s<sup>2</sup>. Tallinna Tehnikaülikooli maavõngete mõõtmise eksperthinnangus on toodud välja, et suurim Tööstuse tn 54b kinnistul tekkinud maavõngete intensiivsus oli veoauto möödumise ajal Tööstuse

tänavalt, kuid ka siis oli võnkekiirus üle 4 korra madalamaks, kui määrukses sätestatud vibratsiooni piirväärtus projekteeritavatele elamutele päevasel ajal. Rongi möödumisel möötmiskohast jäi võnkekiirus nii madalaks, et seismograafid ei rakendunud. Vt Lisa täpsemalt 7: „Tallinna Tehnikaülikooli eksperthinnang. Maavõngete mõõtmise protokoll.“

Õhusaaste uuringust nähtub, et peenosakeste ööpäevakeskmise tase jääb 7-28 µg/m<sup>3</sup> piiresse (piirväärtus 50 µg/m<sup>3</sup>) ning lämmastikoksiidide tunnikeskmine tase ulatub maksimaalselt kuni 39 µg/m<sup>3</sup>. Samuti pole täheldatud antud piirkonnas NO<sub>2</sub> aastakeskmise piirväärtuse ületamist. Vt täpsemalt: Lisa 6 „Õhusaaste tasemed Tööstuse tn 54, 54b piirkonnas“ Eesti Keskkonnauuringute Keskus.

### **Planeeringuga kavandatav (vt Detailplaneeringu eskiis)**

Kuna tegemist on aktiivselt areneva piirkonnaga, kus nähakse ette mitmekesise hoonestuse tekkimist, on mõistlik planeerida uushoonestust selliselt, et elu-, töö- ja kaubandus paiknevad üksteisele lähedistiku ning on lihtsasti ligipääsetavad. Kuna kõik igapäevateenused on planeeritavast alast jalgsi- või jalgrattasõidutee kaugusel, millele lisaks valmib 2016 a teisel pool Tööstuse tänavat Arsenali keskus, siis on ala hästi sobiv elu- ja äriruumide ehitamiseks.

Planeeringu eskiislahendus näeb ette planeeritava ala hoonestustiheduseks 1,70 ja hoonestatuse protsendiks 49 % (arvesse võttes hoone maapealsed ja maa-alused osad). Planeeritava hoonestuse maksimaalne lubatud korruselisus on 7(-2)<sup>1</sup> ning planeeritud maksimaalne kõrgus on 23 m maapinnast.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette ärimaa sihtotstarbega Tööstuse tn 54b ja tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega Tööstuse tn 54 kinnistute muutmine 70% elamumaa ja 30% ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning nendele ehitusõiguse määramine äripindadega kortermaja ehitamiseks. Lisaks nähakse olemasolevast Tööstuse tn 54 kinnistust riba eraldamine transpordimaa sihtotstarbega Tööstuse tänav T17 kinnistule liitmiseks.

Tööstuse tn 54b ja Tööstuse tn 54 kinnistutele planeeritav ehitusõigus moodustab hoonefrondi paralleelselt Tööstuse tänavaga. Kahe kinnistu vahelisele piirile on ette nähtud tule müüri vajadusega ala. Esimese kolme korruse ulatuses koosneb planeeritav hoonestus näiliselt kolmest eraldi hoonest, sest Tööstuse tn 54 hoone on ühendatud selle 4-7 korruse ulatuses. Planeeritava hoonestuse maapealse osa ehitusalune pindala on 2205 m<sup>2</sup> ja maapealse osa suletud brutopind on 12652 m<sup>2</sup> (maa-aluse osa ehitusalune pind on 3213 m<sup>2</sup> ja maapealse ning maa-aluse osa brutopind kokku on 18586 m<sup>2</sup>). Hoonestuse kõrguseks on ette nähtud kuni 23 m maapinnast.

Planeeringus nähakse ette planeeritavale hoonele nõuetekohane heliisolatsioon, mis tagab liiklusrüüri taotlustaseme elu- ja bürooruumides vastavalt Sotsiaalministri

<sup>1</sup> Vastavalt määrusele „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, on planeeritav hoone 9-korruselise, kuna selle kaks maa-alust korrust on raudtee-poolsel küljel maapealse korruse tunnustega.

4.03.2002 a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Hoonestuse esimestel korrustel on ette nähtud äri sihtotstarve, mille tulemusena on hoonestuse ümbrus avatud ning igast suunast kergesti juurdepääsetav. Hoonestuse ülemistele korrustele on kavandatud ligikaudu 94 korterit. Parkimine on lahendatud enamjaolt hoone maaalustel korrustel (144 kohta) ning 7 kohta on ette nähtud pos 2 krundile, parkla sissesõidutee äärde. Normatiivne parkimiskohtade arv on kahel krundil kokku 151 kohta. Olemasolevad hooned likvideeritakse.

Planeeringuala põhjaossa on ette nähtud mänguväljak, olemasoleva raudtee ja planeeritava hoone vahelisele alale. Haljasala ümber, kuhu on planeeritud mänguväljak, on ette nähtud müratõkkesein, mis tuleb projekteerida vastavalt standardile „EVS-EN 1793-2. Maanteeliikluse müra alandamise meetmed. Katsemeetod akustilise toimevõime määramiseks. Osa 2: õhuheli isoleerimist iseloomustavad näitajad“. Müratõkkeseinale kanduva heli isoleerimiseks peab müratõke kuuluma vastavalt nimetatud standardile kategooriasse B3 (heliisolatsiooniväärtus >24 dB) või B2 (näiteks heliisolatsiooniväärtus >20 dB).

Planeeritava ala haljaspinna osakaal on vähemalt 20%, täisehitus 49% (arvesse võttes maapealsed ja maa-alused hooneosad) ja hoonestustihedus 1,70. Kavandatud lahendus sobib ümbritsevasse keskkonda.

Autoga juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud Tööstuse tänavalt (pos 2) ning Eerika tänava pikendusest (pos 1). Tööstuse tänava äärde on planeeritud jalakäijate alad (pos 1 ja pos 2 krundile) ning samuti on ette nähtud kergliiklustee koridor (promenaad) Tööstuse tn 54 kinnistu raudteepoolsesse serva. Kõigile kergliikluse aladele on ette nähtud servituudi vajadusega alad avalikkuse kasuks.

Elu- ja kontoriruumide projekteerimisel tuleb võtta arvesse standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuded ning rajada nõuetekohane välispiirde ühisisolatsioon.

Planeeritav lahendus on piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva linnakeskkonnaga.