

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

#### SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
1.1. Planeeringu koostamise alusdokumendid	3
1.2. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud	3
1.3. Planeeringu koostamise eesmärk	4
1.4. Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Asend ja linnaehituslikud seosed	5
2.2. Maaomand	6
2.3. Haljastus ja krundi heakord	6
2.4. Tehnovarustus	6
2.5. Kitsendused	7
3. PLANEERIMISLAHENDUS	8
3.1. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	8
3.2. Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele	9
3.3. Ehitusõigus	10
3.4. Täiendavad arhitektuurinõuded	11
3.5. Liikluskorraldus ja parkimine	11
3.6. Haljastus ja heakord	12
3.7. Vastavus detailplaneeringu algatamise korraldusele	12
3.8. Detailplaneeringu lahendusega kaasnevad kitsendused	13
3.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	13
4. MUUD MEETMED	14
4.1. Abinõud tuleohutuse tõstmiseks	14
4.2. Jäätmekäitlus	14
4.3. Keskkonnakaitselised abinõud	14
4.3.1. Radooniuringu tulemused	14
4.3.2. Müra modelleerimise tulemused	14
4.4. Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks	15
5. TEHNOVÕRGUD	16
5.1. Soojusvarustus	16
5.2. Gaasivarustus	16
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	17
5.3.1. Veevarustus	17
5.3.2. Ühiskanalisatsioon	17
5.4. Elektrivarustus	19
5.5. Sidevarustus	19
5.6. Nõuded ehitusprojektidele tehnovõrkude osas	19

#### LISAD

- LISA 1** – Kinnistu registri väljavõte nr 11135401 (Kadaka tee 42h)
- LISA 2** – Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimine, EA Reng AS, 04.06.2010
- LISA 3** – Kadaka tee 42h, Tallinn kinnistul radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang, Radoonitõrjekeskus 28.01.2011
- LISA 4** – Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine, Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal 02.2011
- LISA 5** – Tallinna Vesi AS tehnilised tingimused, 30.12.11, PR/1171338-1
- LISA 6** – Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused Nr. 186351
- LISA 7** – Aktsiaselts Tallinna Küte tehnilised tingimused nr. 21300-01-12/8, 05.03.2012
- LISA 8** – Aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused nr 5-1/ 332, 21.12.2011

## **JOONISED**

- Situatsiooniskeem (TLPA)
- DP1** Situatsiooniskeem
- DP2** Tugiplaan
- DP3** Kontaktvööndi linnaehituslik analüüs
- DP4** Põhijoonis liikluslahendusega
- DP5** Tehnovõrkude koondplaan
- DP6** Liikluskeem
- DP7** Kanalisatsiooni- ja sademevee torustike eelvoolu skeem

## **KOMISJONI LÄBIVAATUS**

## **KOOSKÕLASTUSED**

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Planeeringu koostamise alusdokumendid

#### Planeeringu koostamise aluste loetelu:

- Planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitusmäärus;
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks nr 1913-k, 07.12.2011;
- OSAÜHING HTR SUPPORT taotlus nr DP034530 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 27.04.2010

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16.juuni 2004 määrusele nr. 61 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vormi, eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete kinnitamine“.

#### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- „Tallinna üldplaneering“. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3;
- „Mustamäe linnaosa üldplaneering“. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230;
- EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016. Linnatänavad;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“. Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329, redaktsioon 25.02.2010;
- Kehtiv „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“
- „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“, Tallinna Linnavolikogu 2004 määrus nr 19

### 1.2. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud

#### Detailplaneeringu lahenduse koostamiseks tehtud uuringud:

- Maa-ala plaan tehnovõrkudega, A GEO OÜ, töö number 10121, 09.11.2011;
- Kadaka tee 42h, Tallinn kinnistul radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang, Radoonitõrjekeskus, 28.01.2011;
- Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine, Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal, 02.2011
- Puittaimestiku inventeerimine, EA Reng AS, Eve Lõo, 2010

### **1.3. Planeeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu eesmärk on määrata ärimaa sihtotstarbega Kadaka tee 42h kinnistule ehitusõigus kolme 1-3-5 korruselise hoone rajamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

### **1.4. Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule**

Vastavalt üldplaneeringule asub planeeritav ala ärimaal (Ä), kaubandus- ja teenindusettevõtete ning kontorite maa. Kõrvalotstarbena hoonestusalast elamumaa sihtotstarve 50% või üldkasutatavate ehitistest maa sihtotstarve 50%. Nõuetekohane parkimine lahendada reeglina omal krundil. Tagada krundi heakorrastatud haljastamine 15% ulatuses krundi pindalast.

Planeering on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 2.1. Asend ja linnaehituslikud seosed

Planeeringu lahendus on koostatud OÜ HTR SUPPORT tellimisel. Planeeringu ala hõlmab Kadaka 42h kinnistut ja selle lähiala. Planeeritav maa-ala asub Mustamäe linnaosas Tuuliku tee, Kadaka tee ja endise raudteetammi vahelisel alal Tuuliku tee ääres. Kadaka tee 42h krundil, katastriüksus 78405:502:2970, sihtotstarbega ärimaa (Ä) 100%, suurusega 9258 m<sup>2</sup>. Planeeritava maa-ala hõlmab osaliselt ka osa Kadaka tee maa-ala (Kadaka tee T16 krunti. Planeeritava ala suurus kokku on 1.19 ha.

Põhjast piirneb planeeringuala Tuuliku teega, idast Kadaka tee 42g krundiga (katastriüksus 78405:502:2920, tootmismaa 100%), läänes Kõrgepinge tänav T5 (katastriüksus 78401:101:0464, transpordimaa 100%) ja lõunast Kadaka tee T16 (katastriüksus 78405:502:0221, transpordimaa 100%) ning Kivikülvi tänav T2 (katastriüksus 78401:101:2167, transpordimaa 100%).



Foto 1. Müügiesindus



Foto 2. Vaade õuepoolt laahoonele



Foto 3. Vaade õuealale ja väravale, mis viib Tuuliku teele

Naaberkruntidel asuvad tööstus- ja teenindusettevõtted. Kuna tegemist on tööstuspiirkonnaga, siis haljastuse osatähtsus on väike. Kinnistu on varustatud tehnovõrkudega.

22.04.2008.a. on väljastatud ehitusluba nr 31652, mille järgi oli ette nähtud laiendada ühte laoblocki ning ühendada kinnistul asetsevad hooned galeriiga üheks tervikuks, mille ehitusalune pind kokku oli kavandatud 2573 m<sup>2</sup>.

Nimetatud ehitusloa järgi on välja ehitatud laienduse esimene etapp ehk laoblocki laiendus. Hooneid ühendav galerii on jäänud veel välja ehitamata, mistõttu on kinnistul praegusel hetkel kolm eraldiseisvat seaduslikku hoonet.

#### Kinnistule on registreeritud/ asuvad järgnevad hooned:

EHITIS-REGISTRI KOOD	NIMETUS	KORRUSTE ARV	EHITUSALUNE PIND (M <sup>2</sup> )	MÄRKUSED
101028885	Keskladu (ka ladu)	1	566	
101028887	kesklao laiendus	3	736	
101028888	PEV kesklao raamhall	1	435	
120224389	Lao- ja büroohoone	3	2573	Ehitusalune pind vastavalt ehitusloale nr 31652 (22.04.2008), millega kavandati kolme hoone kokku ehitamine
–	kilehall	1	209	Ehitusluba mitteomav ajutine ehitis

Ehitisregistrisse on ekslikult lisatud ehitusloaga nr 31652 kogu kavandatud hoonestuse (üks ühine kompleks) ehitusaluse pindala näitaja, samas kui endise hoonestuse näitajad, mis tegelikult peaksid kuuluma uude ühisesse kompleksile, on alles jäetud.

## 2.2. Maaomand

#### Olemasolev maaomand:

PINDALA m <sup>2</sup>	AADRESS	KATASTRILISE TUNNUS	SIHT-OTSTARVE	OMANIK/ VALDAJA
9258	Kadaka tee 42h	78405:502:2970	Ärimaa (Ä) 100%	OSAÜHING HTR SUPPORT

## 2.3. Haljastus ja krundi heakord

Haljastatud on kinnistu äärealad. Administratiivhoone ümber on haljastusega ilupeenrad, kaugemad alad on haljastatud murualana. Idapoolse krundipiiri ääres on elupuu hekk ja üksik kask.

## 2.4. Tehnovarustus

Planeeritav ala jääb Tallinna kaugkütte piirkonda vastavalt määrusele „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord,

kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ (Tallinna Linnavolikogu 2004 määrus, nr 19).

Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega.

## **2.5. Kitsendused**

Planeeritaval alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid, puuduvad kaitstavad loodusobjektid ning pole kehtivaid servituudialasid, isiklike kasutusõigusi.

### 3. PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Planeeritava ala kontaktvööndi näol on tegemist polüfunktsionaalse piirkonnaga (kauplused, laod ja kontorid, elamud jt). Varieerub nii hoonete korruselisus (vahemikus 1-5 korrust) kui ka maakasutuse sihtotstarve. Esinevad peamiselt äri- ja tootmismaad. Planeeringuala kontaktvöönd hõlmab kolme linnaosa - Mustamäe, Haabersti ja Kristiine - territooriume.

Kristiine linnaosa haldusterritooriumil asetsevate kruntide maakasutuse sihtotstarve on valdavalt kas ärimaa või tootmismaa. Tegemist on endise nn Kadaka-Laki tööstuspiirkonnaga. Peamise hoonestuse moodustavad põhiliselt ENSV ajal rajatud 1-3-korruselised tootmishooned, mida on hakatud viimastel aastatel osaliselt ka rekonstrueerima ja ümber ehitama ning mis on kasutusele võetud kauplustena, ladude või teenindushoonetena. Üksikud hooned on ka kõrgemad, nt Laki tn 16 krundil asuv 5-korruseline tootmishoone

Planeeringualast ida pool on Mustamäe linnaosa haldusterritoorium. Kadaka tee ja endise raudteetammi vahelisel alal olevate kruntide maakasutuse moodustavad äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Erandiks on Kadaka tee 42b krunt, mis on elamumaa sihtotstarbega. Hoonestus on peamiselt 2-korruseline. Kadaka tee äärde jääb hulgaliselt erinevaid kauplus-lao hooned. Kvartali keskosas paikneb piirkonna alajaam.

Planeeringualast lääne poole jääb Haabersti linnaosa. Veskimäe tänava ja endise raudteetammi vaheline ala oli varem kasutuses aiamaana. Tuuleveski ja Tuuliku tänava vahelisel alal paiknevad väikeelamud.

Tööstuspiirkonda jäävad kvartalisesed tänavad, mida kasutavad lähiümbruses tegutsevad äriühingud, on tööpäeval suhteliselt intensiivse liikluskoormusega. Seevastu õhtusel ajal ja puhkepäeval tänavatel praktiliselt ei liigelda. Tänavad on üldiselt kitsad ja kõnniteed enamasti ainult ühel pool tänavat. Erandiks on planeeringualast lõuna poole jääv Kadaka tee, mis on ööpäevaringselt väga intensiivse liikluskoormusega. Tänu Kadaka tee liiklusmagistraalile on piirkonnas hea transpordiühendus (buss) linnakeskuse äri-, teenindus- ning spordi- ja kultuuriasutustega. Lähimad peatused asuvad Kadaka teel planeeringualale suhteliselt lähedal.

Lähim suurim toidukauplus on Kadaka tee ja Ehitajate tee ristmiku läheduses olev Kadaka Selver. Kaubanduskeskustest on suurim Ehituse ABC. Haridusasutusi kontaktvööndi piires ei asu.

Kontaktvööndi alasse ei jää kaitsealuseid objekte ega ka mälestisi.

Hoonestustihedus on kontaktvööndis vahemikus 0.03-1.25, krundi täisehitusprotsent seevastu 2-54%.

Antud planeeringulahendus arvestab Tuuliku tee äärset ehitusjoont. Hoonestustihedus planeeritavaid mahte arvestades on 0.6 ja täisehitusprotsent on 36%. Võrreldes Kadaka tee 42a ja 42c kruntidel planeerituga (täisehitusprotsent 36% ja hoonestustihedus 1.25) jääb

planeeritavale krundile kavandatu hoonestustiheduselt poole väiksemaks. Võrreldes Kadaka tee 42c kavandatud hoonestusega on planeeritavale alale ette nähtud 5 korrust.

### **3.2. Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele**

#### **Vastavus „Mustamäe linnaosa üldplaneeringule”**

Vastavalt üldplaneeringule asub planeeritav ala ärimaal (Ä), kaubandus- ja teenindustevõtete ning kontorite maa. Kõrvalotstarbena hoonestusalast elamumaa sihtotstarve 50 % või üldkasutatavate ehitistemaa sihtotstarve 50 %. Nõuetekohane parkimine lahendada reeglina omal krundil. Tagada krundi heakorrastatud haljastamine 15 % ulatuses krundi pindalast. Planeering on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga, kuna planeerimine on lahendatud kinnistu siseselt ja haljastuse protsent on 15 %.

#### **Vastavus „Tallinna haljastuse arengukavale”**

Planeeringualast idas piki Kadaka teed ja Laki tänavat on ette nähtud rohekoridor vastavalt „Tallinna haljastuse arengukavale”. Planeeringu lahendus on sellega kooskõlas.

#### **Kehtestatud detailplaneeringud kontaktvööndis (01.2017 seisuga):**

- DP003880. LAKI TN 12 KINNISTU NING KÕRGEPIINGE TN 37 JA TUULIKU TEE 6 MAA-ALA DETAILPLANEERING. kehtestatud Linnavolikogu otsusega nr 86,03.04.2003

*Detailplaneeringu lahendusega kavandati 7 krunti äri- ja tootmishoonete ehitamiseks ja tänava teenindamiseks.*

- DP006200. LAKI TN 14 KINNISTU DETAILPLANEERING. Kehtestatud Linnavolikogu otsusega nr 26, 24.01.2002

*Detailplaneeringu lahendusega jagati Laki tn 14 kinnistu üheks ärimaa ja üheks tootmismaa krundiks ning planeeritava ala ulatuses Laki tn kruntimine ning planeeritud kruntide ehitusõiguse ulatuse määramine*

- DP019170. PALDISKI MNT 62, 68, 68A JA 68C KRUNTIDE DETAILPLANEERING. Kehtestatud Linnavalitsuse korraldusega nr 1603-k, 01.10.2008

*Detailplaneeringu lahendusega kavandati kuni 7 ühiskondlikku hoonet suurima lubatud kõrgusega kuni 41 m maapinnast, kuni 2 ärihoonet suurima lubatud kõrgusega kuni 28 m maapinnast ja maksimaalselt 1 tootmishoone kõrgusega kuni 4 m maapinnast.*

- DP029660. KADAKA TEE 42A JA 42C KINNISTUTE DETAILPLANEERING. Kehtestatud Linnavalitsuse korraldusega nr 1731-k, 21.10.2009

*Detailplaneeringu eesmärgiks on Kadaka tee 42a ja 42c kruntide liitmine, moodustatavale kinnistule ärimaa sihtotstarbe määramine ning ehitusõiguse andmine olemasoleva hoone laiendamiseks, mille tulemusel hoone võib olla osaliselt kuni 4-korruselise.*

- DP003830. VESKIMÄE TN 3 KINNISTU DETAILPLANEERING. Kehtestatud Linnavolikogu otsusega nr 30, 24.01.2002

*Detailplaneeringu eesmärk on Veskimäe tn 3 kinnistu jagamine kaheks väikeelamu krundiks ja planeeritavale alale jääva riigimaa kruntimine ja sihtotstarbe määramine*

- DP028760. VESKIMÄE TN 5 KINNISTU DETAILPLANEERING. Kehtestatud Linnavalitsuse korraldusega nr 868-k, 27.06.2009

*Veskimäe tn 5 kinnistu jagatakse detailplaneeringulahendusega kaheks 100% elamumaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe olemasoleva üksikelamu laiendamiseks 2-korruseliseks 2 korteriga elamuks, kahe 1-korruselise abihoone ehitusõiguse täpsustamine ja lisaks ehitusõiguse määramine ühe 2-korruselise üksikelamu ning ühe kuni 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Kokku on kavandatud moodustada kaks 100% elamumaa ja üks 100% transpordimaa sihtotstarbega krundi.*

- DP031010. KADAKA TEE 42D KINNISTU DETAILPLANEERING. Kehtestatud Linnavalitsuse korraldusega nr 514-k, 07.04.2010

*Detailplaneeringu realiseerimisel rajatakse krundile astmelise kõrgusega kuni 4-korruselise ärihoone. Planeeritava krundi ida- ja lõunaküljele nähakse ette haljasala. Lisaks kavandatakse Tuuliku tee äärde istutada puuderida.*

#### **Menetletavad detailplaneeringud:**

- DP023890. KADAKA TEE 46C, 48C JA EHITAJATE TEE 114F, 114G KRUNTIDE DETAILPLANEERING. Vastu võetud Tallinna Linnavalitsus 13.01.2010 korraldus number 32
- DP039440. KADAKA TEE 42E JA 42M KINNISTUTE DETAILPLANEERING. Algatatud Tallinna Linnavalitsus 10.09.2014 korraldus number 1321

#### **Kehtetuks tunnistatud detailplaneeringud:**

- DP008230. Veskimäe tn 11 kinnistu ja lähiala detailplaneering.
- DP009770. Kõrgepinge tänava ja lähiala detailplaneering.
- DP029240. Tuuliku tee 2 kinnistu detailplaneering.
- DP006400. Tuuliku tee 2, 4, 4c, 4e ja Laki tn 12a maa-ala detailplaneering.
- DP006820. Laki tn 16 kinnistu detailplaneering.

### **3.3. Ehitusõigus**

Kadaka tee 42h krundil paikneb kuni 3-korruseline äri- ja laohoone. Lammutatakse õuealal praegu asuvad 2 laohoonet. Olemasolev katlamaja säilib olemasoleval kujul ja asukohas.

Hoonestusalale on planeeritud kolm eristatavat ning erikõrguselist hoonemahtu, mis asetsevad üksteise suhtes vähesel määral nihkes. Hoonestuslahendus näeb ette 5-korruselise äripindade hoonemahu ning kaks 1-korruselist laopindadega hoonemahtu. 5-korruselises hoonemahus on ette nähtud äri- ja/või büroopinnad.

Hoonemahud ja nende paiknemine krundil moodustavad olemasoleva hoonestusega tervikliku ansambli.

**Pos 1 – Ehitusõiguse näitajad:**

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa (Ä) 100%
- Krundi suurus: 9258 m<sup>2</sup>
- Hoonete arv krundil: 3
- Ehitusalune pind: 2940 m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 17 m
- Hoone maksimaalne maapealsete korruste arv: 5

**Pos 2 –**

Tallinna Linnavalitsuse 7. detsembri 2011 korralduses nr 1913-k, millega käesolev detailplaneering algatati, nähti ette transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 2 moodustamine Kadaka tee T16 teelõigu ühendamiseks tulevase Kõrgepinge tänavaga. Krunt pos 2 on nüüdseks juba moodustatud ning on Tallinna linna omandis olev Kivikülvi tänav T2 kinnistu (kinnistatud 7. november 2016).

**3.4. Täiendavad arhitektuurinõuded****Pos 1 –**

- Välisviimistluse materjalid: betoon, klaas, metall
- Nõuded avatäidetele: tööstuslikud voldikukused või tõsteukused, metallukused ja aknad.
- Katusekalle: 0-15, lamekatus
- Katusekatte materjalid: rullmaterjal
- Hoone absoluutkõrgused: toodud ära põhijoonisel
- Hoonestusviis: vahelduvad erikõrguselised mahud
- Tulepüsisvuste: TP1
- Kruntide külj- ja tagakülje piirded: tsingitud keevisvõrkaed, 1.5 m kõrge

**3.5. Liikluskorraldus ja parkimine**

Sõidukite juurdepääs krundile on Tuuliku tee ja Kadaka tee poolt.

Kadaka tee T16 teemaa krundi pikenduseks olev transpordimaa sihtotstarbega krunt pos. 2 (238 m<sup>2</sup>) kavandatakse avalikult kasutatavaks.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014” (25.02.2010 redaktsioon) vahevööndi norm.

Kuna planeeritavale kinnistule on olemas nii sõidukite kui ka jalakäijate juurdepääs, ei pea arendaja arendusega seoses vajalikuks täiendavalt sõidu- ja kergliiklusteid välja ehitada.

Tuuliku ja Kõrgepinge tänavate lõplikud lahendused antakse edaspidi tänavate rekonstrueerimise tööprojektidega.

**Parkimisnormatiivi arvutustabel:**

EHITUSE OTSTARVE	NORMATIIVI ARVUTUS	NORMATIIVSEID KOHTI	KOHTADE ARV PLANEERINGUS
Asutus väikese külastajate	<b>1/ 120</b>	3318/ 120 = 28	33

arvuga			
Ladu	<b>1/ 240</b>	2044/ 240 = 8.5 (9 kohta)	9
	<b>KOKKU:</b>	<b>37</b>	<b>42</b>

### 3.6. Haljastus ja heakord

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel kogu parkimine lahendada omal krundil ja tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 15% planeeritavate maade pindalast. Haljastuse protsent on lahenduse järgselt 15% planeeritava ala pindalast, seega lahendus ei ole vastuolus üldplaneeringuga.

Planeeringualal on läbi viidud kõrghaljastuse inventariseerimine ja antud väärtushinnang olemasoleva kõrghaljastuse kohta. Likvideeritavat haljastust ei ole.

Tuuliku tee äärde on ette nähtud puude rida, mis jätkab kõrvalolevates planeeringus ette nähtud puuderida.

### 3.7. Vastavus detailplaneeringu algatamise korraldusele

Detailplaneeringu algatamise korraldusega ette nähtud lisanõuded ning planeerijapoolsed kommentaarid nõuetele vastavuse kohta (kursiivis):

- Teostada müra modelleerimine päeval ja öisel ajavahemikul ning liikluse tiptunnil. Modelleerimisel tuua eraldi välja olemasolev olukord, kuidas muutub müraolukord olemasolevatel tänavatel. Esitada mürakaardid, mis peavad sisaldama ka müra hoone fassaadidel;

*Müra modelleerimine on teostatud, vt täpsemalt lisa 4 ja seletuskirja alapunkti 4.3.2.*

- Teostada radooniuringud. Radooniuring tellida akrediteeritult ettevõttelt;

*Radooniuringud on teostatud vt täpsemalt lisa 3 ja seletuskirja alapunkti 4.3.1.*

- Lahendada soojusvarustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 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;

*Planeeritava hoone soojusvajadus kaetaks olemasolevas katlamajas gaasikütusel töötavate kateldega.*

- selgitada katlamajas varemkasutatud kütte liik. Kasutusel olnud vedelkütuse puhul hinnata jääkreostuse olemasolu võimalikkust.

*Katlamajas kasutusel gaas.*

### 3.8. Detailplaneeringu lahendusega kaasnevad kitsendused

- \* Tuuliku tee tänava kaitsevöönd/ kohustuslik ehitusjoon 5m
  - \* Persp. Kõrgepinge tänava kaitsevöönd/ kohustuslik ehitusjoon 5m
  - \* Servituudi vajadusega ala ol. ol. veetorustikule koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks
  - \* Servituudi vajadusega ala ol. ol. ja rajatavale liitumis- ja jaotuskilbile ning madalpingekaablile 1 m kaabli teljest võrgu valdaja kasuks.
  - \* Servituudi vajadusega ala Kadaka tee 42D kinnistule ol. ol. jaotuskilbile ja rajatavatele madalpingekaablitele 1m kaabli teljest võrguvaldaja kasuks.
  - \* Koostatud on Haldusleping (nr TKA114) Tallinna linna ja tellija (Osaühingu HTR Support) vahel, millega lepiti kokku ehitamise kohustus järgnevas mahus:
    - Planeeringualale jääva avalikult kasutatava Kadaka tee lõigu (Kadaka tee 16 ja Kivikülvi tänav T2) välja ehitamine sh ühendus perspektiivse Kõrgepinge tänavaga (st sõidu- ja kõnnitee), üldkasutatav haljastus, välisvalgustus ja sademeveekanaliseerimine.
- Halduslepingu (nr TKA114) järgne piir on kantud põhijoonisele.

### 3.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekt peab vastama kõigile Vabariigi Vabariigis kehtivatele standarditele ja kehtestatud määrustele;
- Hoone ehitusprojekti mahus tuleb koostada ka haljastusprojekt;
- Ehitus- ja haljastusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Keskkonnaametiga;
- Juurdepääsuteed ja platsid peavad olema valgustatud;
- Müratasemed ei tohi lähimate hoonete välisterritooriumil ületada 50 dB päevasel ja 40 dB öisel ajavahemikul;
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes;
- Konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist

## 4. MUUD MEETMED

### 4.1. Abinõud tuleohutuse tõstmiseks

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästetööde võimalikkuse tagamiseks on planeeritav hoone teistest lähedalasuvatest hoonetest eraldatud tulemüüri.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse hoone projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest. Planeering on koostatud vastavalt VV määrusele nr. 315 ja tuletõrjee planeerimisel on arvestatud EVS 812 osa 6 nõudeid.

### 4.2. Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumine toimub omal krundil. Planeeritava ala teenindamiseks vajalikud jäätmekonteinerid on ette nähtud paigaldada krundi sissesõidutee kõrvale, kuhu on prügiveo autole kõige parem juurdepääs. Järgitud on, et prügiveo auto peab pääsema vähemalt 10 m kaugusele konteinerist.

Krundi valdaja (ehitise omanik) või tulevase kinnisasja omanik on kohustatud kas ise või kinnisvarahalduse või -hoolduse ettevõtte vahendusel sõlmima jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu. Jäätmete käitlemine peab olema korraldatud vastavalt kehtiva "Tallinna jäätmehoolduseeskirja" nõuetele.

### 4.3. Keskkonnamõju abinõud

KSH läbiviimine ei ole vajalik, sest detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

#### 4.3.1. Radooniuringu tulemused

Mõõtmistulemused näitavad, et Kadaka tee 42h, Tallinn asuv kinnistu paikneb normaalse Rn-riski alal, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m<sup>3</sup>). Hea ehituskvaliteet, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

#### 4.3.2. Müra modelleerimise tulemused

Planeeritava kuni 5-korruselise ärihoone territooriumini ulatuvad 2009. aasta liiklussageduse alusel Tuuliku tee poolel päevasel ajal kuni 50-54 dB L<sub>d</sub> müraindikaatori samatugevustsoon ja öisel ajal 40-44 L<sub>n</sub> müraindikaatori samatugevustsoon; 2035. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal Tuuliku tee poolel kuni 55-59 dB, perspektiivse Kõrgepinge tänava poolel valdavalt 50-54 dB L<sub>d</sub> müraindikaatori samatugevustsoon ja öisel ajal Tuuliku tee poolel kuni 50-54 dB, perspektiivse Kõrgepinge tänava poolel valdavalt 40-44 ... 45-49 dB L<sub>n</sub>

müraindikaatori samatugevustsoon. Planeeritava laopindadega hoone territooriumini ulatuvad 2009. ja 2035. aasta liiklussageduse alusel dB  $L_d$  müraindikaatori samatugevustsoon ja öisel ajal 45-49 dB  $L_n$  müraindikaatori samatugevustsoon.

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud III kategooria uue planeeritava ala taotlustasemed planeeritaval alal on täidetud olevikus, tulevikus on täidetud olemasoleva ala arvsuurused (arvestades märkust, mis lubab müratundlike hoonete sõidutee poolisel küljel 5 dB kõrgemaid).

Planeeritavate hoone välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Planeeritavate hoonete fassaadideni mõjuvad 2035. a. liiklusandmete kohaselt päevasel ajal kuni  $L_{Aeq} = 59$  dB suurune müratase. Ärihoone välispiirde ühisisolatsioon peab olema  $R'_{w+C_{tr}} \geq 30-35$  dB olenevalt ruumide kasutusotstarbest ja paigutusest ning fassaadile mõjuva mürataseme suurusel. Planeeritava laopindadega hoone fassadidel tuleb arvestada  $R'_{w+C_{tr}} \geq 30$  dB.

Tehnokommunikatsioonide müra on seotud peamiselt hoonet teenindavate tehnoseadmetega. Müratasemed ei tohi lähimate hoonete välisterritooriumil ületada 50 dB päevasel ja 40 dB öisel ajavahemikul. Telekommunikatsioonide välisosad tuleb projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne. Kusjuures tuleb valida seadmed, mille mürakarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone või tehnilisi lahendusi. Vastavaid ehitustehnilisi ja organisatoorseid meetmeid rakendades on võimalik tagada olukord, kus tehnikommunikatsioonide müra lubatud normtasemeid lähimate hoonete juures ei ületata.

Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50$  % välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

#### **4.4. Abinõud kuritegevuse riskide vähendamiseks**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809:1:2002 „kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine“ soovitatud abinõusid. Planeeritav ala heakorrasatakse ja rajatavad teed valgustatakse vältimaks ühiskondlikke riske ja kuritegevust pimedal ajal. Soovituslik on kasutada väljaspool hoonet võimalikult vastupidavaid ja töökindlaid väikevorme (valgustus, istepingid).

Planeerimisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Kõik juurdepääsu- ja läbikäiguteed peavad olema valgustatud;
- Jalakäijatele on planeeritaval alal tagatud võimalikult mugav ja meeldiv liikumine.

Esikohale tuleb seada nähtavus (valgustus jne), järelevalve, juurdepääsu võimaluste piiramine (piirded) ning vastupidavus.

## 5. TEHNOVÕRGUD

### 5.1. Soojusvarustus

Planeerimisalasse jäävate hoonete soojuskoormus:

-olemasolevatel hoonetel: 75kW (määratud gaasikulu järgi 01.02.2012)

-Projekteeritavatel köetavatel hoonetel:

$Q_k=73\text{kW}$   $Q_v=57\text{kW}$   $Q_{sv}=30\text{kW}$  kokku  $Q=160\text{kW}$  (laohooned on kütteta)

Katlamaja võimsus on 250kW

Soojuskoormus koosneb hoonete kütte, ventilatsiooni- ja sooja tarbevee koormusest. Soojuskoormus on arvatud ligikaudsete näitajate alusel.

AS Tallinna Küte väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-12/8 järgi määratud ühenduskoht olemasoleva soojusvõrguga jääb linnulennul ~180m kaugusele, soojustrassi paigaldusteekond oleks veel pikem. See tähendab, et vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele 27. mai 2004 nr 19 ei ole kinnistul kaugküttevõrguga liitumise kohustust.

Kõikide köetavate hoonete soojusvajadus kaetakse olemasolevas katlamajas gaasikütusel töötavate kateldegaga, koguvõimsusega 250kW. Gaasikatlad tagavad hoonete kütmise, ventilatsioonikoormuse ja sooja tarbevee vajaduse.

Katlamajast kuni planeeritava kontorihooneni ehitatakse uus maa-alune soojustorustik eelisoleeritud torudest.

Detailplaneering on aluseks järgmistele projekteerimisstaadiumitele. Detailplaneeringu alusel ei või ehitada. Järgmistes projekteerimisstaadiumites on vaja võrguvaldajalt taotleda uued tehnilised tingimused.

### 5.2. Gaasivarustus

Tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks on väljastatud AS Eesti Gaas poolt 21.12.11.

Kinnistule on olemasolev, töötav maagaasitorustik. Ehituse käigus kontrollitakse selle tehnilist seisukorda ja vajadusel vahetatakse välja. Gaasitoru osad, mis jäävad raskeliikluse alla, kaitstakse betoonplaatide või hülsstorudega. Täpsem lahendus antakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Detailplaneering on aluseks järgmistele projekteerimisstaadiumitele. Detailplaneeringu alusel ei või veel ehitada. Järgmise projekteerimisstaadiumi alustamisel on vaja võrguvaldajalt küsida liitumise tehnilised tingimused.

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud Tallinna Vesi AS tehniliste tingimustega 30.12.11 PR/1171338-1 ja AS Kommunaalprojekt tööga T-51-08 AS eelprojekt, Kadaka tee 42g tööstushoone laiendamine ning järgmiste detailplaneeringutega:

- Kadaka tee 46c, 48c ja Ehitajate tee 114f, 114g kinnistute detailplaneering, Sweco Projekt AS töö nr 1424
- Tuuliku tee 2 detailplaneeringuga, Optimal Projekt OÜ töö nr 70/1
- Kadaka tee 42a ja 42c kinnistute detailplaneering, K-Projekt AS töö nr 07233-GE

#### 5.3.1. Veevarustus

Välitulekustutuse veetarve on 20 l/s. Välimine tulekustutusvesi tagatakse kinnistu lähipiirkonnas paiknevate Tuuliku tee ja Kadaka tee ühisveevarustuse torustikest.

Planeeritava krundi majandus-joogivee vajadus on orienteeruvalt 13,4 m<sup>3</sup>/ööp ning sisetulekustutusvee vooluhulk 2,5 l/s.

Planeeritaval kinnistul on olemasolev d50mm veeühendus Kadaka tee d300mm ühisveevarustuse baasil. Kuna olemasolev veetorustik, mis kulgeb läbi Kadaka tee harutänavaga külgnivate kinnistute, ei ole ühisveevarustuse torustik, siis on ette nähtud planeeritava kinnistu olemasolev veeühendustorustik likvideerida. Kinnistule on ette nähtud uus veeühendus Tuuliku tn olemasolevast d150 mm ühisveevarustuse torustikust.

Kinnistu veevarustuse torustiku läbimõõd on planeeritud plasttorudest d63 mm PN10.

Kinnistu lõuna poolset nurka läbiva kõrvalkinnistu veevarustuse torustiku lõigule on ette nähtud seada kasutusõigus toru omaniku kasuks ning kaitsevööndid vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 76, 16.12.2005.a.

Piirkonnas on tagatud vabasurve 5-kordsele hoonestusele.

Veevarustuse liitumispunkt – sulgemisarmatuur teleskoopse spindlipikendusega kape all – on ette nähtud kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu tänavapoolset piiri, avalikule maale.

Veetorustik on ette nähtud paigaldada maapinnast 1,8m sügavusele (arvestades toru laest maapinnani).

#### 5.3.2. Ühiskanalisatsioon

Planeeritava krundi kanaliseeritava reovee kogus võib küündida kuni 13,4 m<sup>3</sup>/ööp.

Kinnistult kanaliseeritava sademevee summaarne vooluhulk on ca 49 l/s.

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni süsteemi eelvooluks on Kadaka tee d400mm reoveekanalisatsioonitorustik ning sademevee kanalisatsioonisüsteemi eelvooluks on Kadaka tee d600 mm sademevee kanalisatsioonitorustik.

Liitumiseks Kadaka tee kanalisatsiooni ühisorustikega on vajalik Tuuliku teele projekteerida ja ehitada kanalisatsiooni ühisorustikud. Tuuliku tn torustike ehitusmaht kuni olemasolevate Kadaka tee torustikeni on järgmine:

- Kanalisatsioonitorustik Ø250mm kinnistu Tuuliku tn torustiku ühenduskaevust Kadaka torustikuni ca 385m
- Kanalisatsioonitorustik Ø160mm kinnistu liitumispunktist kuni ühenduskaevuni Tuuliku tn-l ca 13m
- Sademevee kanalisatsioonitorustik Ø400mm kinnistu ühenduskaevust Kadaka torustikuni ca 400m
- Sademevee kanalisatsioonitorustik Ø315mm kinnistu liitumispunktist kuni ühenduskaevuni Tuuliku tn-l ca 14 m

Kinnistu lõuna-poolses nurgas olemasoleva hoonestuse kanalisatsiooniväljaviigud on ette nähtud ümber ühendada ning kanaliseerida läbi Tuuliku tee kanalisatsioonitorustiku. Olemasolev kanalisatsioonitorustiku suubumine kõrvalkinnistule on ette nähtud likvideerida.

Kinnistu põhja poolses osas paiknev olemasolev sademevee ühendus kraavi on ette nähtud likvideerida.

Sademevee kanalisatsiooni liitumispunkt – kontrollkaev – on ette nähtud Tuuliku tn poolsest kinnistupiirist kuni 1m kaugusele väljapoole kinnistu tänavapoolset piiri, avalikule maale.

Sademevee kanaliseerimise asemel eelistada võimaluse korral maksimaalselt immutamist pinnasesse, vajadusel kasutada ühtlustusmahuteid. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele. Täpsed mahud ja tehnilised lahendused sademevee immutamiseks antakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Vastavalt planeeritava kinnistu olemasolevate sademevee torustike paigaldussügavusele, kõrvalalade detailplaneeringutes toodud Tuuliku tn kanalisatsiooni ja sademevee kanalisatsioonitorustiku põhja kõrgustele, Kadaka tee ühisorustike põhja kõrgustele ning torustike ristumistel lõikumise vältimiseks on planeeritavale kinnistule ette nähtud sademevee ühendus läbimõõduga 315 mm kaldega 0,003 ning kanalisatsiooniühendus läbimõõduga 160mm kaldega 0,007.

Lammutatavate hoonete olemasolevad sademeveetorustikud ning planeeritavate hoonete alla jäävad olemasolevad sademevee torustikud on ette nähtud likvideerida. Ülejäänud platside olemasolevate plastist sademeveetorustike täpsem säilitamisvõimalus selgitada järgmises projekteerimisetapis.

Planeeritava krundi kanalisatsiooni- ja sademevee kanalisatsioonitorustik on ette nähtud paigaldada plasttorudest ja –kaevudest.

## 5.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritavale alale Kadaka tee 42H on lahendatud vastavalt võrgu valdaja Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni esitatud tehniliste tingimustele nr 186351, väljastatud 25.11.2010. Vastavalt tehnilistele tingimustele olemasolevale ja planeeritavale hoonele on uus võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 2x(3x200A).

Kadaka tee 42H asuv olemasolev hoone saab elektritoite kinnistul asuvast olemasolevast liitumiskilbist. Planeeritava hoone elektrienergiaga varustamine on planeeritud olemasoleva liitumiskilbi kõrvale paigaldatavast uuest liitumiskilbist. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites 2x (2x200A). Liitumispunkt EE-ga asub liitumiskilbi tarbija toitekaabli kingadel. Liitumiskilp ise on ühendatud jaotusalajaama 4615 fiidrid 15296 ja 15295. Toitealajaamaks on „Veskimetsa 110/35/10/6“ alajaam fiider „614:EVS“. Liitumiskilbist uue hoone peakilpi ehitab ja projekteerib tarbija oma vajadustele vastava liini. Toitevõrgu tugevdamiseks asendab Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ 0,4kV kaablid nr 15296 ja 15295 ning paigaldab jaotuskilpide Kadaka tee 42H ja Kadaka tee 42D vahele täiendava 0,4kV kaabli. Uude hoonesse nähakse ette rendipindade ja üldruumide elektriarvestid, mis projekteeritakse hoone mõõtekeskusesse. Uue hoone projekti koostamisel lähtuda Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ juhendist „Korrumajade mõõtekeskused“.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeriva hoone ja liitumiskilbi vahelise kaabelliini asukoht täpsustakse tööprojekti käigus (arvestades planeeritud hoone iseärasuste ja täpsustatud elektrikoormusega).

Tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonnalt tehnilised tingimused.

Lisa:

Arvutuslike võimsuste määramisel juhinduti eeskirjast EEI J2:1995 Eluhoonete arvutusliku võimsuse määramine, Tabel 4. Üldhoonete arvutusliku võimsuse määramise valemid.

## 5.5. Sidevarustus

Kadaka tee 42H detailplaneeringu hoonestuse sidevarustus lahendatakse olemasoleva ühenduse baasil. Teenuse pakkuja on Televõrgu Aktsiaselts.

## 5.6. Nõuded ehitusprojektidele tehnovõrkude osas

### Nõuded gaasivarustuse projekti koostamiseks

- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenus.

### Nõuded veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti koostamiseks

- Planeeritava kinnistu veega varustamiseks ja lahkvooleks kanaliseerimiseks vajalike eelvooluvõrkude ehitusmaht täpsustub järgmises projekteerimise staadiumis.
- Planeeritavale vk torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.

- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

**Nõuded elektrivarustuse projekti koostamiseks**

- Tööjoonised koostada täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga.

**Nõuded tänavavalgustuse projekti koostamiseks**

- Tööprojekt täiendavalt koostada Aktsiaseltsiga KH Energia-Konsult.