

## SISUKORD

1. ÜLDOSA .....	3
1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJAJA.....	3
1.2 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK .....	3
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA .....	3
1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....	7
3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS .....	8
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS .....	9
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	9
4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	10
4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	11
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid.....	12
4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus .....	12
4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	13
4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus .....	18
4.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	20
4.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused .....	20
4.10 Kavandatud sihtotstarvete määramine ning nende põhjendused .....	23
4.11 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	24
4.12 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .	24
4.13 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	24
5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	25
5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded .....	25
5.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.....	25

	2
5.3 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded .....	25
5.4 Täiendavate uuringute vajadus.....	25
5.5 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus .....	25
5.6 Keskkonnakaitselised nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks.....	26
5.7 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	27
5.8 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	29
<b>6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE .....</b>	<b>32</b>
6.1 Vastavus Lasnamäe elumualade üldplaneeringule .....	32
6.2 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele.....	32
6.3 Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele .....	36
6.4 Planeeringulahenduse vastavus tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele	39
6.5 Vastavus seletuskirja peatükis 1.3 loetletud uuringutes esitatud nõuetele ja soovitustele .....	39
6.6 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu ettepanekutele.....	40

## JOONISED

### ASUKOHASKEEM

PÕHIJONIS	M1:1000
KRUNDIJAOTUSPLAAN	M1:1000
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN (VERSIOON 1)	M1:500
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN (VERSIOON 2)	M1:500

## 1. ÜLDOSA

**Asukoht:** Varraku 14, 14a, 14b, 14c kinnistud ja lähiala, Lasnamäe linnaosa, Tallinn.

### 1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJA

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn

Kontaktisik: Mari Heinsoo

Tel +372 6404470

E-mail: [mari.heinsoo@tallinnlv.ee](mailto:mari.heinsoo@tallinnlv.ee)

### 1.2 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIK

Tallinna Spordi- ja Noorsooamet

Vabaduse väljak 10b, 10146 Tallinn

Kontaktisik: Rein Ilves

Tel +372 5011874

E-mail: [rein.ilves@tallinnlv.ee](mailto:rein.ilves@tallinnlv.ee)

### 1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: [alice@raamarhitektid.eu](mailto:alice@raamarhitektid.eu)

## 1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### Detailplaneeringu koostamise alused:

- Tallinna Linnavolikogu 06. septembri 2012 määrusega nr 21 kinnitatud Tallinna linna ehitismäärus;
- Tallinna Linnavalitsuse 29. mai 2013 korraldus nr 743-k Lasnamäe linnaosas asuva Varraku tn 14 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 kinnitatud „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ alusel.

### Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneering;
- Tallinna Linnavolikogu 24. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014;
- Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord;
- Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord;
- Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus;
- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrus nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusega nr 28 kinnitatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“; Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Alal varasemalt kehtestatud detailplaneeringud:

- Varraku tn 14 kinnistu detailplaneering – kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 korraldusega nr 878-k – realiseeritud
- Alal varasemalt koostatud ehitusprojektid:
  - Varraku tn (lõigus Virbi tn – Arbu tn 14) tee rekonstruktsiooni projekt (OÜ Reaalprojekt, töö nr P14006) ja tänavavalgustuse projekt (Crusta Projekt OÜ, töö nr 250414) – välja ehitatud 2014;
  - Varraku ja Virbi tn piirkonna parklate ehituse projekt (OÜ Reaalprojekt, töö nr P14013) ja tänavavalgustuse projekt (Crusta Projekt OÜ, töö nr 260414) – välja ehitatud 2014;
  - Varraku tn 14a "Tondiraba golfikompleks" parkla ehitusprojekt (OÜ Reaalprojekt, töö nr P13068\_A) ja valgustuse projekt (Rausi OÜ, töö nr 13-13-ELV Tondiraba jäähall Varraku tn 14 Tallinnas välisvõrgud, muudatus "F"). Parkla sademeveekanaliseerimise projekt (Viimsi Keevitus OÜ, töö nr 003) – välja ehitatud 2014;
  - Tondiraba golfikompleks Kinnistu teede, platside ja tehnovõrkude ehituse tööprojekt (OÜ Reaalprojekt, töö nr P13068). Valgustuse, side ja elektrivarustuse tööprojekt (Crusta Projekt OÜ, töö nr 190414). Soojavarustuse tööprojekt (HeatConsult OÜ, töö nr 14-006). Arhitektuuri osa ehitusprojekt (Kadarik Tüür Arhitektid OÜ, töö nr 14\_GOL) – ehitusluba väljastatud;
  - Alvari-Paasiku kergliiklustee ehitusprojekt (OÜ T-Model, töö nr 014005) – välja ehitatud 2014;
  - Varraku 14 kinnistu teede ja tehnovõrkude ehituse projekt (OÜ G.E.O Grupp, töö nr 13011) – välja ehitatud 2014.
- võrguvaldajate tehnilised tingimused;
  - AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 13.06.2012 tehnilised tingimused nr PR/1230836-1 (vt LISA 6-1)
  - AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 22.12.2014 tehnilised tingimused nr PR/1461248-1 (vt LISA 6-2)
  - Aktsiaseltsi Eesti Telekom 17.12.2014 tehnilised tingimused nr 23595483 (vt LISA 6-3)
  - Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 23.12.2014 tehnilised tingimused nr 226337 (vt LISA 6-4)
  - AS-i Tallinna Küte 09.10.2012 tehnilised tingimused nr 21300-01-12/37 (vt LISA 6-5)
  - Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 06.05.2016 tehnilised tingimused nr 65 (vt LISA 6-6)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismäärused.

**Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo OÜ Reigeo 2014. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö number 10731X).
- Hüdrogeoloogiline ekspertarvamus Varraku tn 2 ja Tähesaju tee 1-7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 23. Ekspertarvamuse koostas Toomas Kupits Maves AS-ist, 2015 (vt LISA 1).
- Varraku tn 12 ja Tähesaju tee kinnistute detailplaneeringu mürauuring. Uuringu koostas Esta Rahno Ramboll Eesti AS-ist, 2015 (vt LISA 2).
- Tondiraba taimestiku inventuur. Ekspertarvamuse koostas Sander Leherand Pärändkoosluste kaitse ühingust, 2013 (vt LISA 3).
- Ekspertarvamus – Alvari tn 39 ja Mustakivi tee 21 haudelinnustik. Ekspertarvamuse koostas Andrus Jair, 2013 (vt LISA 4).
- Tondiraba taimestiku ja putukafauna ülevaade. Uuringu koostasid Urmas Jürivete ja Allan Selin Eesti Lepidopteroloogide Seltsist, 2013 (vt LISA 5).

## 2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinna linnas Lasnamäe linnaosas Tondiraba asumis. Ala piirneb läänest 9-korruseliste korterelamute piirkonnaga, lõunast seni ellu viimata Varraku tn 12, Mustakivi tee 19 ja 21 kinnistute detailplaneeringu alaga (Tähesaju City arendusega) ning põhjast ja idast perspektiivse golfikeskusega.

Planeeritav ala on hoonestamata ning haljastatud väheväärtuslike lehtpuude ja -pöösastega.

Planeeringualale jäävad järgmised kinnistud:

- ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Varraku tn 14 kinnistu;
- ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Varraku tn 14a kinnistu;
- üldkasutatava maa sihtotstarbega Varraku tn 14b kinnistu;
- tootmismaa sihtotstarbega Varraku tn 14c kinnistu.

Eeltoodud kinnistud kuuluvad kinnistusraamatu andmeil Tallinna Linnale.

Lisaks jäävad osaliselt planeeringualale Tallinna linnale kuuluvad transpordimaa sihtotstarbega Arbu tänav // Saarepiiga puiestee T2 // Varraku tänav T2 // Virbi tänav kinnistu ja Liikuri tänav T5 kinnistu. Samuti üldkasutatava maa sihtotstarbega Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistu ja Arbu tn 13h kinnistu.

Juurdepääs planeeritavale alale on Varraku tänavalt ja Virbi tänava pikenduselt, mis on osa olemasolevast ja planeeritud Tähesaju kvartali detailplaneeringu tänavavõrgust.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele oli planeeritava maa-ala suurus 10,62 ha.

Planeeringuala piir on planeeringu koostamise käigus võrreldes algatamise korraldusega muutunud, tulenevalt planeeringu koostamise ajal koostatud erinevatest alaga piirnevatest projektidest. Mustakivi tee poolne planeeringuala serv on muutunud kõige drastilisemalt vastavalt Tondiraba golfikeskuse projektile. Arbu ja Liikuri tänava ristumiskoha juures sisseviidud muudatus, mille tulemusena on planeeringuala piir nihutatud Liikuri tänava Arbu tänav 13h kinnistu poole, on tingitud Lasnamäe Linnaosa soovist eraldada tänavamaa Arbu tänav 13h kinnistust.

Planeeritava maa-ala suurus on 9,98 ha.

### 3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Tondiraba kvartali planeerimisel on eesmärk ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistute ümberkruntimise teel moodustada kuni 4 äri- ja/või või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunti ning moodustatavatele kruntidele määrata ehitusõigus kuni 8-korruselise ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja/või või ühiskondlike hoonete ehitamiseks. Lisaks moodustatakse veel kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti parklate rajamiseks. Krundile pos 5 planeeritud parkla on ette nähtud rohekoridoris asuva golfiväljaku teenindamiseks ning kasutamiseks. Krundile pos 6 planeeritud parkla asub samuti rohekoridori alal ning on kavandatud kasutusele võtta suurürituste ajal parkimisvajaduse tagamiseks.

Hoonete planeerimisel on eesmärk kavandada asukohta sobiv ülelinnalise tähtsusega spordikompleks koos seda teenindavate funktsioonidega (hotell, restoran, raamatukogu, klubihoone). Samuti on ala planeerimisel lähtunud ühiskondlike- ja spordihoonete teenindamiseks vajalikust liiklusskeemist, mis jagab ala väiksemateks kvartaalseteks üksusteks, tekitades seeläbi tänavavõrgustiku. See on vajalik eelkõige ühiskondlikes- ja spordihoonetes toimuvate suurürituste puhul, et kindlustada piirkonnas toimiv liikluskorraldus.

Tondiraba spordikompleksi hoonete planeeritud kõrguse määramisel on lähtunud nii planeeritud alal kui ka kõrvalkinnistutel asuvatest ühiskondlikest ja ärihoonetest. Eesmärk on Varraku tänava ja Virbi tänava pikenduse äärsele ehitusjoonele kujundada ühtse kõrgusega ning tervikliku arhitektuuriga tänavasein.

Eesmärk on planeerida jalakäijatele mugav hoonetevaheline linnaruum.

## 4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

### 4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala suurus on 9,98 ha.

Tondiraba kvartalisse on planeeritud üks kuni neli äri- ja/või ühiskondlike ehitiste krunti.

Võimalik on moodustada üks tervikkinnistu või kaks kuni neli eraldi kinnistut. Kinnistute pos 1, 2, 3 ja 4 omavahelisel liitmisel liidetakse ka planeeritud ehitusõigused.

Krunte pos 5 ja pos 6 ei ole ette nähtud liita teiste kruntidega, kuna pos 5 on ette nähtud puhkeotstarbelise roheala teenindava parkimisalana ning pos 6 asub samuti rohekoridori alal ning on kavandatud kasutamiseks suurürituste parklana.

- Krunt pos 1 moodustatakse Varraku tn 14 kinnistust eraldatavast krundist.
- Krunt pos 2 moodustatakse Varraku tn 14 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 2a) ja Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 2b).
- Krunt pos 3 moodustatakse Varraku tn 14b kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 3a), Varraku tn 14a kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 3b) ja Varraku tn 14 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 3c).
- Krunt pos 4 moodustatakse Varraku tn 14a kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 4a), Varraku tn 14 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 4b) ja Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 4c).
- Krunt pos 5 moodustatakse Liikuri tänav T5 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 5a), Arbu tn 13h kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 5b), Arbu tänav // Saarepiiga puiestee T2 // Varraku tänav T2 // Virbi tänav kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 5c), Varraku tn 14b kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 5d) ja Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 5e).
- Krunt pos 6 moodustatakse Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 6a) ja Varraku tn 14 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 6b).
- Krunt pos 7 (Varraku tn 14c) säilib olemasoleval kujul.

Varraku tn 14 kinnistust on lisaks planeeritud eraldada transpordimaa sihtotstarbega krunt pos T1, mis perspektiivselt liidetakse Tähesaju kvartali detailplaneeringus kavandatud Varraku tn 12, Tähesaju tee 7 ja 9 kinnistutest eraldatavate teemaakruntidega. Samuti on kavandatud eraldada üldkasutatava maa sihtotstarbega ajutine krunt pos Gc, mis liidetakse Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistuga.

Varraku tn 14 kinnistust on samuti planeeritud eraldada transpordimaa sihtotstarbega ajutine krunt pos T2a, mis liidetakse ajutiste kruntidega pos T2b ja pos T2c ning moodustatakse tervikkruunt pos T2. Perspektiivselt on krunt pos T2 võimalik liita Arbu tänav // Saarepiiga puiestee T2 // Varraku tänav T2 // Virbi tänav kinnistuga.

Varraku tn 14a kinnistust on planeeritud eraldada transpordimaa sihtotstarbega ajutine krunt pos T2b, mis liidetakse ajutiste kruntidega pos T2a ja pos T2c ning moodustatakse tervikkruunt pos T2. Samuti on kavandatud eraldada üldkasutatava maa sihtotstarbega ajutine krunt pos Gb, mis liidetakse Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistuga.

Varraku tn 14b kinnistust on planeeritud eraldada transpordimaa sihtotstarbega ajutine krunt pos T2c, mis liidetakse ajutiste kruntidega pos T2a ja pos T2b ning moodustatakse tervikkruunt pos T2. Samuti on kavandatud eraldada üldkasutatava maa sihtotstarbega ajutine krunt pos Ga, mis liidetakse Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistuga.

Arbu tn 13h kinnistust on planeeritud eraldada transpordimaa sihtotstarbega krunt pos T3, mis perspektiivselt liidetakse Arbu tänav // Saarepiiga puiestee T2 // Varraku tänav T2 // Virbi tänav kinnistuga.

Varraku tn 14 kinnistust on lisaks planeeritud eraldada transpordimaa sihtotstarbega ajutine krunt pos T4a, mis liidetakse ajutise krundiga T4b ning moodustatakse tervikkruunt pos T4.

Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistust on planeeritud eraldada transpordimaa sihtotstarbega ajutine krunt pos T4b, mis liidetakse ajutise krundiga T4a ning moodustatakse tervikkruunt pos T4. Perspektiivselt on krunt pos T4 võimalik liita Tähesaju kvartali detailplaneeringus kavandatud Varraku tn 12, Tähesaju tee 7 ja 9 kinnistutest eraldatavate teemaakruntidega.

Planeeringuga on ette nähtud kavandatavate kruntide minimaalseks arvuks 4 (pos 1-4; pos 5; pos 6 ja pos 7) ning maksimaalseks arvuks 7 (pos 1 – pos 7).

#### **4.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Sportikompleksi erinevad hooned on planeeritud ümber keskse linnaväljaku, mis on peamiselt jalakäijate ala, kuid tagab ka teeninduse spordihoonetele ning kõrvalasuvale rekreatsioonialale. Väljak toimib peamiselt suurürituste hajumisalana, aga võib suveperioodil olla kasutuses ka vabaõhuürituste toimumispaijana. Väljakult on antud ühendused kõikidesse sportikompleksi kuuluvatesse hoonetesse, elamualale, Tähesaju ärikvartalisse, parklaaladele ning rohealadele.

Jäähall on püstitatud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 korraldusega nr 878-k kehtestatud Varraku tn 14 kinnistu detailplaneeringu alusel. Hoonele on tagatud hea juurdepääs nii Varraku tänavalt kui ka Virbi tänava pikendusel, mis on osa olemasolevast ja planeeritud Tähesaju kvartali detailplaneeringu tänavavõrgust. Samuti on kruntidele pos 3 ja pos 4 välja ehitatud kehtiva detailplaneeringukohane parkla.

Ujula-spa ja hotell on paigutatud ümber keskväljaku nii, et neil on tagatud otseühendus rekreatsioonialaga – Tondiraba golfikompleksiga. Hotell-raamatukogu-klubihooned on kõige privaatsema asukohaga, avanedes nii keskväljaku kui ka rekreatsiooniala poole, sidudes hoonesisese funktsiooni looduslike ja ilmakaareliste eelistega. Ujula-spa on kavandatud jäähalli kõrvale, Virbi tänava pikenduse äärde, praeguse ajutise parkla asemele krundile pos 2.

Kruntide hoonestusalade planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist – naabruses paiknevate hoonete asetsemisest. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku parkimiskorraldusega.

Krundil pos 1 asub piirkonna monumentehitis – Tondiraba jäähall, mis on oma olemuselt linnaliku ja atraktiivse arhitektuurse välimusega ning loob seeläbi Varraku tänavale väärika tänavaseina. Tondiraba jäähall on lahendatud kvartali nurgaaktsendina ja seeläbi linnaruumilise väravana spordihoonete kvartalisse.

Krundile pos 2 on kavandatud ujula-spa. Seda ümbritsevad neljast küljest nii juurdepääsuteed kui ka jalgteed ning idaküljele kavandatud parkla. Ujula ja jäähalli vahelt on kavandatud pääs maa-alusesse parklasse. Seega on hoone hästi ligipääsetav nii külastajatele kui ka teeninduseks. Hoonestuskõrguse määramisel on lähtutud kõrvalasuva Tondiraba jäähalli kõrgusest, mis on seatud ülempiiriks. Lubatud maksimaalne maapealsete korruste arv on kuni 5 ning maa-aluste korruste arv kuni 2.

Krunt pos 3 on juba väljaehitatud parklaks ning sinna on lubatud täiendava hoonestuse püstitamine. Krundile on kavandatud parkimismaja või parkimiskorrustega äri- või ühiskondlik hoone. Lubatud maksimaalne maapealsete korruste arv on kuni 5 ning maa-aluste korruste arv kuni 2.

Krunt pos 4 on samuti juba väljaehitatud parklaks ning sinna on lubatud täiendava hoonestuse püstitamine. Krundile on kavandatud aktsendina kõrgem hoone, mis hakkab täitma spordihoonete teenindamiseks vajalikke funktsioone nagu hotell, raamatukogu, klubihoone jms. Hoone asub keskse linnaväljaku ääres ning on hästi ligipääsetav nii külastajatele kui ka teeninduseks. Hoonestuskõrguse määramisel on lähtutud eesmärgiks luua kvartalisse kõrgem aktsent. Lubatud maksimaalne maapealsete korruste arv on kuni 8 ning maa-aluste korruste arv kuni 2.

Hotelli, parkimismaja ja linnaväljaku alla on planeeritud maa-alune parkla. Pääsud maa-alusesse parklasse on kavandatud Varraku tänavalt, läbi parkimismaja, ning ujula ja jäähalli vaheliselt alalt. See võimaldab kvartalisisesel ala hoida autovaba jalakäijate alana.

Hoonestusalad on planeeritud suuremad kui hoonete lubatud ehitusalused pinnad, et tagada projekteerimisel suuremad võimalused arhitektuurseteks erilahendusteks. Hoonestusalade kaugus tänavast on määratud põhimõttel, et tänavate äärde on võimalik kavandada kõnniteed ning puisteed. Samuti on arvestatud juba valmishitatud hoonete asukohti (jäähall) ning vaateid sellele. Tänavate äärsed hoonestusalad on planeeritud kinnistute piiridest ühtlasele kaugusele.

Hoonete kõrguse määramisel on lähtutud jäähalli kõrgusest – 20 m. Kvartalisse on kavandatud ka kuni 30 m kõrgune hotell, mis on kvartali linnaruumiliseks väravaks rekreatsiooniala poolt tulijatele. Hotellist avanevad ka kaugvaated üle golfikeskuse. Hoonete suurus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

### **4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad**

Krundile pos 1 on planeeritud kuni 5 maapealse korrusega ja 2 maa-aluse korrusega äri- või ühiskondlik hoone. Ala on hoonestatud jäähalliga.

Krundile pos 2 on planeeritud kuni 5 maapealse korrusega ja 2 maa-aluse korrusega äri- või ühiskondlik hoone. Krundile on kavandatud ujula-spa.

Krundile pos 3 on planeeritud kuni 5 maapealse korrusega ja 2 maa-aluse korrusega äri- või ühiskondlik hoone. Krundil asub väljaehitatud parkla.

Krundile pos 4 on planeeritud kuni 8 maapealse korrusega ja 2 maa-aluse korrusega äri- või ühiskondlik hoone. Krundile on kavandatud hotell-raamatukogu-klubihooone.

- Kvartali planeeritud hoonestustihedus on 0,7.

#### 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Krundid on planeeritud heakorrastada ja haljastada. Murualad on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis.

#### 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Kvartali ühine haljastuse osakaal on  $\geq 15\%$ . Haljastuse hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Hoonete ümber, teedest, väljakutest ja parkimisalast vabadele aladele, on ette nähtud rajada juurdeveetavale mullakihiile muru ja kõrghaljastus. Kruntide piirdeid lahendatakse arhitektuur-ehituslikus projektis. Piirdeid võib rajada kavandatud äri- ja ühiskondlike hoonete eriotstarbelistele- või teenindusaladele turvalisuse tagamiseks. Piirdeid peavad olema osa nii hoone arhitektuursest lahendusest kui ka kvartali maastikuarhitektuursest lahendusest. Piirete lubatud maksimaalne kõrgus on 1,0 m ja lubatud materjalid on metall, betoon ja/või puit.

Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kehtestatud Puu raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimustele ja korrale. Puude likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonnaametist.

Ehitusprojektide koostamise staadiumis on vajalik koostada dendroloogilised hinnangud, et välja selgitada alal paiknevate üksikute puude haljastusväärtused ning hiljuti istutatud puude seisukord.

Tondiraba kvartali tänavad ja väljakud on planeeritud puisteedena, kuna puudered vähendavad tänavamüra. Samuti on puud gruppiti on ette nähtud istutada kvartali sisealadele. Linnaväljakul kasvavad puud on osaliselt planeeritud ümberistutada, kuna need jäävad planeeritud maa-aluse parkla alale.

Haljastuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis.

Jäätmete käitlemine lahendatakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Olmejäätmete kogumise asukohad määratakse ehitusprojektides. Konteinerid tuleb ette näha prügi sorteeritult kogumiseks. Ehitusaegsete jäätmete käitlemine lahendatakse hoonete ehitusprojektides.

## 4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritav ala paikneb kolme magistraaltänavaga lähivööndis – Varraku tänav, Virbi tänav ja Liikuri tänav.

Detailplaneeringu koostamisel on liikluslahenduse aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse tellimusel koostatud piirkonna perspektiivsed liiklusskeemid (koostajad Novarc OÜ ja Reaalprojekt OÜ).

Nimetatud tööde alusel on Varraku tänav kavandatud rekonstrueerida, tänavasihile rajada uus viadukt ning olemasolev viadukt kas likvideerida või võtta kasutusele jalakäijate viaduktina. Spordihoonete kvartali ja Tondiraba kvartali vahele on kavandatud Tähesaju teega paralleelne tänav – perspektiivne Virbi tänav pikendus, mis ühendab Varraku tänav Mustakivi teega. Perspektiivne Virbi tänav pikendus ja selle ühendus Tähesaju teega on lahendatud Tallinna Linnavalitsuse tellimusel koostatud teeprojektis (koostaja Reaalprojekt OÜ). Osaliselt on nimetatud tänavad juba väljaehitatud.

Nimetatud tänavavõrk on vajalik sujuva liikluse tagamiseks spordihoonetes toimuvate suurürituste ajal.

Teede ja tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis.

### 4.6.1 Elektri- ja sidevarustus ning tänavavalgustus

#### Sidevarustus

Planeeritud hoonete sidevarustuse lahenduse aluseks on AS-i Eesti Telekom (uue nimega Telia Eesti AS-i) poolt 17.12.2014 välja antud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23595483 (vt LISA 6-3).

Planeeritud alal paiknevad Telia Eesti AS-i sideliinirajatised. Planeeritavate hoonete sidevarustus on ette nähtud Varraku ja Virbi tänavate ristmikul paiknevast AS-i Telia olemasolevast sidekaevust nr 7312. Planeeritavatele hoonetele individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused on kavandatud planeeritud põhitrassist.

Telia Eesti AS-ile kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmiseks vajalike lepingute sõlmimine toimub tellija kulul.

#### Elektrivarustus

Planeeritud hoonestuse elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju piirkonna poolt 23.12.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 226337 (vt LISA 6-4).

Detailplaneeringu ala läbivad Elering AS-ile kuuluvad 110 kV õhuliinid „L166/L168 Ida-Mäe LP“, Elektrilevi OÜ-le kuuluvad keskpinge õhuliinid 1002:IDA ja 1011:IDA. Planeeritud parkla

ja kergliiklustee ristuvad Elering AS-ile kuuluva 110 kV kaheaheelaliste õhuliinidega „L166/L168 Ranna-Ida (visang 4-6)“.

Tarbija kahest alajaamast on ette nähtud elektrivarustus hoonetele ja valgustusliinidele. Planeerivatele tarbija madal- ja keskpinge kaablite arv täpsustakse tööprojekti käigus (arvestades planeeritud hoonete iseärasuste ja täpsustatud elektrikoormusega).

Planeeritavate objektide varustamine elektrienergiaga on kavandatud tarbija olemasolevast 10/0,4 kV alajaamast „Jäähall“ ning planeeritud „Ujula“ 10/0,4 kV alajaamast. Detailplaneeringuga määrati asukoht uuele „Ujula“ alajaamale. Asukoha määramisel lähtuti koormuskeskmest.

Tarbijate 0,4 kV elektrivarustuse lahendus kahe 10/0,4 kV trafoalajaama baasil (trafod kuni 2x1600 kVA) - olemasolev „Jäähalli“ ning planeeritav „Ujula“ alajaamad.

Alajaamal peavad olema eraldi traforuumid kuni 1600 kVA trafodele ja jaotla(te) ruumid. Arvestada hoonesisese alajaama ruumide ja sissepääsude vajadustega. Hoonesisese alajaamaruumi planeerimisel rangelt järgida tuleohutust, kaarleeklühise rõhu mõju ja magnetvälja piiramist käsitlevaid normdokumente ja juhendeid.

Planeeritava „Ujula“ trafoalajaama 10 kV toide on ette nähtud Elektrilevi OÜ keskpinge alajaamast nr 6250, sisselõigetega toitekaablitesse, mis suunduvad antud alajaamast tarbija alajaama „Jäähall“.

Arvutuslikud elektrikoormused on määratud planeeritavate hoonete kaupa, lähtudes suletud brutopinnast ning eeskirjast EEI J2:1995 „Eluhoonete arvutusliku võimsuse määramine“ (Tabel 4. „Üldhoonete arvutusliku võimsuse määramise valemid“).

Arvutuslikud elektrikoormused hoonete kaupa:

- Ujula-spa 1400 kW
- Hotell 1000 kW
- Olemasolev Jäähall 1600 kW

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoonete liitumis- ja sisestuskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Planeeringus kavandatud olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

## Tänavavalgustus

Planeeritud tänavavalgustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 06.05.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 65 (vt LISA 6-6).

Tänavavalgustus Varraku tänaval jääb planeeringu raames muutmata. Käesolevas planeeringus on lahendatud ka perspektiivse Virbi tänava pikenduse tänavavalgustus.

Planeeritud on valgustada sõiduteed, jalgratta- ja jalgteed, ülekäigurajad. Käesolev välisalade valgustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusele ettejäädavad toitekaablid ja valgustid on planeeritud demonteerida või ümber tõsta. Käesolev välisalade valgustuse lahendus on põhimõtteline. Planeeringus on määratud valgustuse toitekaablite trassikoridorid.

Kinnistusesest valgustite toited (sh planeeritud parklad) on ette nähtud hoone(te) toite võrgust ning lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites, kui on teada juba nii hoonete kui ka parklate täpsed asukohad. Üldkasutuses olevate jalgratta- ja jalgteede ning sõiduteede valgustus on ette nähtud linnale kuuluvast valgustuse võrgust (LJS 356, LJS 371, LJS 564). Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse lisanduvat võimsustarvet.

Valgustusklasside valik sõltub teede ja tänavate liigist, liikluspiirkonna iseloomust ning on määratletud fotomeetriliste nõuete kogumiga, mis arvestavad tänaval liikleja nägemisnõudeid. Valgustusnõuded ja -soovitused peavad vastama iga arvestatava piirkonna eripärasustele ega tohi erineda naaberpiirkondade võrreldavatest valgustusklassidest enam kui kahe astme võrra. Arvestuslikuks piirkonnaks võetakse ala, mille valgustusnõuded on kõrgeimad.

Kinnistusesene välisvalgustus ehitatakse välja koos kinnistu parkimisplatsidega ja trassidega.

#### 4.6.2 Veevarustus, reovete- ja sadevetekanalisatsioon, soojavarustus

Planeeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 13.06.2012 väljastatud tehnilised tingimused PR/1230836-1 (vt LISA 6-1) ja AS Tallinna Vesi poolt 22.12.2014 väljastatud tehnilised tingimused PR/1461248-1 (vt LISA 6-2).

Esitatud on kaks lahendust. Esimene lahendus (versioon 1) käsitleb olukorda, kui on tervikkruunt pos 1-4. Teine lahendus (versioon 2) käsitleb olukorda, kus krundid pos 1, pos 2, pos 3, pos 4 on eraldi krundid.

#### Veevarustus

Varraku tn 14b kinnistut läbib AS-i Tallinna Vesi olemasolev d600 mm veetorustik. Torustiku kaitsetsoon on 3 m kummalegi poole toru teljest. Torustikust hoone konstruktsioonideni on tagatud puhasvahekaugus minimaalselt 5 m.

Planeeritav keskmine ööpäevane veetarbimine planeeringualal on orienteeruvalt 210 m<sup>3</sup>/ööp. Planeeringuala majandus-joogivee vajaduse kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites. Piirkonnas on tagatud vabasurve 9-korruselisele hoonestusele. Veeliitumispunktid on näidatud tehnovõrkude plaanil (vt variant 1 ja variant 2).

Planeeringuala välistulekustutusvesi 35 l/s tagatakse olemasolevate hüdrantidega, mis asuvad Liikuri tn d600 mm ja Varraku tn d200 mm veetorustikel. Varraku tänava d200 mm ühisveetorustikust tagab AS Tallinna Vesi torustiku avarii korral ühepoolse toitega maksimaalselt 40 l/s ehk sisetulekustutuseks vajaliku vooluhulga.

Vajalikud tulekustutusvee kogused välis- 35 l/s ja sisetulekustutuseks 40 l/s on võimalik tagada ka hoonetesse rajatavate veereservuaaride baasil. Veereservuaaride asukoht ja suurus täpsustatakse projekteerimistööde käigus.

### **Versioon 1**

Planeeringualale kavandatud tervikkruundi pos 1-4 veevarustus on ette nähtud lahendada ühisveevärgi baasil. Planeeringuala veevarustus ja sisetulekustutusvesi on lahendatud Varraku tänava olemasolevast d200 mm ühisveetorustikust, mida on pikendatud kuni tervikkruundi pos 1-4 piirini.

### **Versioon 2**

Planeeritud krunt on jagatud kuni neljaks eraldi kinnistuks ning igale kinnistule on ette nähtud omaette liitumispunkt. Planeeringualale kavandatud kruntide pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 veevarustus on ette nähtud lahendada ühisveevärgi baasil. Planeeringuala veevarustus ja sisetulekustutusvesi on lahendatud Varraku tänava olemasolevast d200 mm ühisveetorustikust, mida on pikendatud kuni krundi pos 2 piirini.

### **Heitvete kanalisatsioon**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ette nähtud lahkvoolne. Planeeringuala reoveed (210 m<sup>3</sup>/ööp) on planeeritud juhtida Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistut läbivasse d600 mm reoveetorustikku.

Heitvete koosseis peab vastama Tallinna kanalisatsioonisüsteemi juhitud heitvete proovide võtmise, saasteastme ja hinnalisandite määramise juhendile.

Planeeringuala kanaliseeritava reovee kogus täpsustatakse järgnevates projektstaadiumites.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud. Sademevee ärajuhtimine on ette nähtud lahendada vertikaalplaneeringuga ja sademeveetorustikuga. Hoone mahus olevate parklate põrandavesi juhitakse reoveekanaliseerimisse.

Kanaliseerimise liitumispunktide asukohad on näidatud tehnoorkude plaanil. Kinnistute vee- ja kanalisatsioonihenduste asukohti täpsustatakse ehitusprojektis.

### **Versioon 1**

Planeeringualale kavandatud tervikkruundi pos 1-4 reovee kanalisatsioon on lahendatud ühtselt. Planeeringualal on olemasolevad olmereovee ühendusotsad ja liitumispunktid. Olemasolev liitumiskaev asub Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistul. Planeeringuala reoveed on planeeritud juhtida olemasolevasse d600 mm reoveetorustikku.

### **Versioon 2**

Planeeritud krunt on jagatud kuni neljaks eraldi kinnistuks ning igale kinnistule on ette nähtud omaette liitumispunkt. Planeeringualale kavandatud kruntidele pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 on kavandatud eraldi liitumispunktid. Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistut läbivat reoveetorustikku on planeeritud pikendada kuni kruntideni pos 2, pos 3 ja pos 4. Krundi pos 1

reoveesüsteem on lahendatud Varraku tänava olemasolevast reoveetorustikust, mida on pikendatud kuni krundi pos 1 piirini.

### **Sademevete kanalisatsioon**

Varraku tänava sõidutee laiendusega kaasneb olemasoleva sademevete kanalisatsiooni ümberehitus, mis lahendatakse vastavas teeprojektis.

Sademeveed on planeeritud hajutada võimalikult maksimaalses koguses planeeringuala haljasaladele. Planeeringuala on ette nähtud kanaliseerida lahkvoolselt, sademeveed (421 l/s) on ette nähtud juhtida Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistul kulgevasse d1200 mm sademeveekollektorisse. Teedelt ja väljakutelt on planeeritud sademevesi juhtida haljasaladele. Lahendust täpsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Planeeringualal moodustatavatel kruntidel ühiskanalisatsiooni juhitava sademevee pealevoolu on planeeritud reguleerida vastavatel kruntidel nt ühtlustusmahutitega. Reguleerimise maht täpsustub järgmistes projekteerimisstaadiumites vooluhulkade täpsustumisel.

Edasises projekteerimisetappides kaalutakse võimalust juhtida sademevesi Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistule projekteeritud golfiväljaku tiikidesse.

Parklate sademevesi on ette nähtud juhtida läbi liiva- ja mudapüüduuri ning läbi möödavooluga õlipüüduuri.

Sademeveekanaliseerimise liitumispunktid on näidatud tehno võrkude plaanil. Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohti täpsustatakse ehitusprojektis.

Kruntidele pos 5 ja pos 6 ei ole sademevete kanalisatsiooni ette nähtud, kuna tegemist on eelkõige haljasalaga, mida kasutatakse suurürituste ajal parkimise lahendamiseks. Alad on kavandatud katta rohekoridori sobiva katendiga (soovitavalt mururest), mis võimaldab sademevete imbumise krundile.

### **Versioon 1**

Planeeringualale kavandatud tervikkruundi pos 1-4 sademevee kanalisatsioon on lahendatud ühtselt. Planeeringualal on olemasolevad sademevee ühendusotsad ja liitumispunktid. Olemasolev liitumiskaev asub Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistul. Planeeringuala sademeveed on planeeritud juhtida olemasolevasse d600 mm sademeveetorustikku.

### **Versioon 2**

Planeeritud krunt on jagatud kuni neljaks eraldi kinnistuks ning igale kinnistule on ette nähtud omaette liitumispunkt. Planeeringualale kavandatud kruntidele pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 on kavandatud eraldi liitumispunktid. Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistut läbivat sademevee torustikku on planeeritud pikendada kuni kruntideni pos 2, pos 3 ja pos 4. Krundi pos 1 sademevee kanalisatsioon on lahendatud Varraku tänava olemasolevast sademeveesüsteemist, mida on pikendatud kuni krundi pos 1 piirini.

## Soojusvarustus

Planeeritav ala kuulub kaugküttepiirkonda vastavalt 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“.

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil. Aluseks on võetud AS Tallinna Küte 09.10.2012 tehnilised tingimused nr 21300-01-12/37 (vt LISA 6-5).

Ühendatav soojuskoormus määratakse projekteerimise käigus (orienteeruvalt 1,6 MW). Soojuskoormus kuulub täpsustamisele edaspidise projekteerimise käigus.

Planeeritud hooned varustatakse sõltumatu küttesüsteemiga. Varraku tn 14 kinnistul on olemasolev soojustorustik, millega ühendatakse planeeritud soojustorustik.

Soojustorustik ehitatakse eelisoleeritud, häiretraatidega torudest. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostatakse vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö teostatakse vastavalt standardile EVS-EN 13941. Torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235, vastavalt EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust.

### 4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Sissesõidud kruntidele on planeeritud valdavalt Virbi tänava pikenduselt teelt ja Varraku tänavalt.

Kergliiklusteed on kavandatud tänavate äärde. Kergliiklusteede äärde on planeeritud kõrghaljastatud alad – puiesteed. Samuti on kvartali keskossa kavandatud läbiv väljakuala, kust avanevad vaated nii spordihoonete kvartalile kui ka golfikompleksile.

Parkimine on lahendatud valdavalt maa-aluste parkimiskorrustega, kuid kavandatud on ka maapealsed parkimisalad. Parkimisalad ning sissesõidud on kavandatud võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga säilitada maksimaalselt haljastust. Nimetatud alad on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega. Krundi maapealsed parkimisalad on tuleb liigendada kõrghaljastusega.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014“ vahevööndi norm. Arvutus on koostatud kogu ala kohta tervikuna, kuna parkimine on lahendatud suurtes terviklikes parklates, mis asuvad eraldi transpordimaa sihtotstarbega kruntidel.

## Parkimiskohtade kontrollarvutus (vahevöönd)

	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv
Planeeritud kvartal	Uh100 või A100	Vt täpsustatud info allpool	1207	1248

### Planeeritaval alal on kavandatud lahendada järgmiste objektide parkimisvajadus:

#### 1. Golfikeskus

Vastavalt ehitusprojektile on golfikeskusele kavandatud 262 parkimiskohta

#### 2. Jäähall

- tribüünikohti kokku 7528, sh 5743 (stационаarsed) + 1785 lisakohta
- parkimismäär 1 parkimiskoht 12 tribüünikoha kohta
- maapealne brutopind on 13 700 m<sup>2</sup>
- parkimismäär 1 parkimiskoht 40 brutoruutmeetri kohta
  - Normatiivne suurürituste parkimisvajadus – 628 parkimiskohta
  - Normatiivne tavakasutuse parkimisvajadus – 343 parkimiskohta

#### 3. Ujula – spa

- brutopind 15 612 m<sup>2</sup> (vastavalt eskiisprojektile), sh
  - Sport – 3531 m<sup>2</sup> (lasketiir, maadlussaalid, jõusaal, fitness + riietusruumid jms)
    - parkimismäär 1 parkimiskoht 40 bruto m<sup>2</sup> kohta – kokku 89 parkimiskohta
  - Hotell – ca 100 majutusüksust (brutopind 4646 m<sup>2</sup>)
    - parkimismäär 0,2 parkimiskohta majutusüksuse kohta – kokku 20 parkimiskohta
  - Teenused – 560 m<sup>2</sup> (juuksur, maniküür, pediküür, lastehoid-mängutuba jne)
    - parkimismäär 1 parkimiskoht 80 bruto m<sup>2</sup> kohta – kokku 7 parkimiskohta
  - SPA – 410 m<sup>2</sup>
    - parkimismäär 1 parkimiskoht 120 bruto m<sup>2</sup> kohta – kokku 4 parkimiskohta
  - Veekeskus – 3925 m<sup>2</sup> (basseinid + saunad, riietusruumid jms)
    - + tehnoruumid – 440 m<sup>2</sup>
    - + ühendused – 535 m<sup>2</sup>
    - KOKKU 4900 m<sup>2</sup>
    - parkimismäär 1 parkimiskoht 40 bruto m<sup>2</sup> kohta – kokku 123 parkimiskohta

Ujula tribüünikohti kokku 315

- parkimismäär 1 parkimiskoht 12 tribüünikoha kohta – kokku 27 parkimiskohta

- Normatiivne parkimisvajadus – 270 parkimiskohta

#### 4. Hotell

- ca 203 majutusüksust
  - parkimishorm 0,2 parkimiskohta majutusüksuse kohta – kokku 41 parkimiskohta
- restoran – ca 120 istekohta
  - parkimishorm 1 parkimiskoht 20 istekohta kohta – kokku 6 parkimiskohta
- maa-alusel korrusel on eskiisprojektis näidatud 62 parkimiskohta
  - Normatiivne parkimisvajadus – 47 parkimiskohta

Tabelis toodud hoonete brutopinnad ja tribüünikohtade arv on prognoositud. Hoonete brutopinnad, tribüünikohtade arv ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojektis. Projekteeritud parkimiskohtade arv peab lähtuma kehtivatest õigusaktidest.

Parkimine on lahendatud kahel pool spordikompleksi, võimaldades parkla-aladel läbi parkimise riskasutuse teenindada kõiki kompleksi kuuluvaid hooneid, aga ka rekreatsioonialasid ja perspektiivset golfiväljakut. Samuti on planeeritud maa-alune parkla ning krundile pos 3 parkimismaja või siis parkimiskorrustega äri- või ühiskondlik hoone. Parkimismaja sissesõitude projekteerimisel tuleb tagada jalakäijate ohutus.

#### 4.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Alale on kavandatud ülelinnalise tähtsusega ühiskondlike hoonete kompleks, mis koosneb juba olemasolevast jäähallist, planeeritud ujula-spast ning hotelli- ja restoranihoonest. Viimane sisaldab endas ka raamatukogu- ning klubifunktsiooni. Lisaks veel hoonetekompleksi teenindavad parkimisalad ning puhke ja rekreatsioonialad. Seega on ala tervikuna avalikkusele suunatud funktsioonide kandja.

Oluline panus avaliku ruumi toimimisse on ka planeeringus loodud kvartaalne süsteem, mida ümbritseb hästitoimiv tänavavõrk. Olemasolevatest kinnistutest on planeeritud eraldada transpordimaa sihtotstarbega krundid uute tänavamaa-alade tarbeks. Antud spordikvartalis on kavandatud hooned suurürituste korraldamiseks ja sellepärast on läbimõeldud ja hästitoimiv tänavavõrk eriti oluline. Seda nii mootortranspordiga tulijatele kui ka jalakäijatele.

#### 4.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

##### Kehtivad kitsendused

Kõik olemasolevate tehnoarajatiste kaitsevööndid on kajastatud tugiplaanil.

Kehtivad kitsendused vastavalt kinnistusraamatule:

Alvari tn 39//Mustakivi tee 21 –

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus, tasuline, tehnorajatiste ehitamiseks kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat sademevee kanalisatsioonitorustiku omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatise (kaugküttevõrgu torustikud ja kaevud) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158 ja 158<sup>1</sup> järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

#### Arbu tn 13h –

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus, tasuline, tehnorajatiste ehitamiseks kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatise (kaugküttevõrgu torustikud ja kaevud) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatise (kaugküttevõrgu torustikud ja kaevud) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

#### Arbu tn // Saarepiiga puiestee T2 // Varraku tn T2 // Virbi tn –

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus, tasuline, tehnorajatiste ehitamiseks kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus, tasuline, maakaabelliinide ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

- Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga viiskümmend (50) aastat ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline kasutusõigus vee, kanalisatsiooni ja sademeveetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatise (kaugküttevõrgu torustikud ja rajatised) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

#### Liikuri tn T5 –

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158 ja 158<sup>1</sup> järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158 ülamärkega 1 järgne isiklik kasutusõigus vee, kanalisatsiooni ja sademeveetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatise (kaugküttevõrgu torustikud ja rajatised) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

#### Varraku tn 14, 14a, 14b ja 14c –

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus, tasuline, tehnorajatiste ehitamiseks kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus, tasuline, maakaabelliinide ja alajaamade ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tasuline ja seatud maakaabelliinide ja alajaama omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158 ja 158<sup>1</sup> järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158 ja 158<sup>1</sup> järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

## Planeeritud kitsendused

Kruntidele planeeritud servituudivajadused on esitatud tehnovõrkude koondskeemil tabeli kujul ning graafiliselt.

Kui detailplaneeringu elluviimise käigus seatakse linna maale ehituse püstitamiseks hoonestusõigus, siis tuleb hoonestusõiguse tingimustes muuseas kokku leppida planeeringus avalikuks kasutamiseks määratud alade avaliku kasutamise tagamine. Avalikku kasutusse on kavandatud kõik planeeritud hoonete kruntidel asuvad jalgteed, juurdepääsuteed ning väljakud.

### 4.10 Kavandatud sihtotstarvete määramine ning nende põhjendused

Kruntidele pos 1, 2, 3 ja 4 on määratud maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa ja / või ühiskondlike ehitiste maa. Ärimaa sihtotstarve on määratud juhaks, kui kruntide omanik, kelleks on Tallinna linn, soovib sõlmida äriühinguga hoonestusõiguse lepingut linna maale hoonete püstitamiseks. Sel juhul ei ole tegemist enam äriotstarbeta spordiehitiste ning majutusehitiste aluse maaga. Kasumit taotlevate spordi- ja majutusehitiste aluse maa sihtotstarve on vastavalt katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise korrale ärimaa.

Krundi pos 5 sihtotstarbeks on määratud üldkasutatav maa. Krundist pos 5 moodustab suurema osa haljasala, kuna tegemist on osaga üldplaneeringujärgsest rohekoridorist. Krundile kavandatud parkla on rekreatsiooniala teenindav.

Krundi pos 6 sihtotstarbeks on määratud üldkasutatav maa või transpordimaa. Krunt on samuti osa üldplaneeringujärgsest rohekoridorist ning krundile on kavandatud parkla ja haljasala.

Krundil pos 7 säilitatakse olemasolev tootmismaa sihtotstarve, kuna krundil asub alajaam.

Kruntide pos T1, T2, T3 ja T4 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud transpordimaa, kuna tegemist on kas olemasolevate või planeeritud tänavamaa-aladega.

Ajutiste kruntide pos Ga, Gb ja Gc maakasutuse sihtotstarbeks on määratud üldkasutatav maa. Nimetatud krundid on osa varemprojekteeritud golfikeskusest ning on liidetavad Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistuga.

#### **4.11 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele**

Planeeringulahendus võimaldab korrastada juba osaliselt väljaehitatud spordihoonete kvartali linnaruumilise olukorra, määrates ehitusõiguse ka täiendavate spordi- ja avalikkusele suunatud hoonete ehitamiseks, et kujundada välja terviklik Tondiraba spordikompleks.

Tänavateäärsetele aladele on kavandatud ühtse kõrgusega ning tervikliku arhitektuuriga tänavasein, mis koosneb arhitektuurivõistluste tulemusena valminud ühiskondlikest hoonetest. Hooned on kohased avalikku funktsiooni kandvate hoonete piirkonnale ja kasutavad ära asukoha eelised ülelinnalise liiklussõlme juures ning ühendust ulatuslike rekreatsioonialadega (sh Tondiraba golfikeskus).

Jalakäijatele on planeeritud mugav kõrghaljastusega ääristatud tänavaruum ja linnaväljakud.

#### **4.12 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

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

#### **4.13 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**

Planeeringulahendus vastab avalikele huvidele. Planeeringulahendusega on kavandatud mitmeid avalikes huvides olevad väärtusi nagu ühiskondlikud hooned, korrastatud linnaruum, tänavatele vajalike kruntide eraldamine. Samuti kogu piirkonna vajadusi arvestava linnaväljaku ja kergliiklusteede võrgustiku loomine.

## 5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

### 5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonete arhitektuursete projektide koostamisel tuleb arvestada Tondiraba jäähalli arhitektuurivõistluse võidutööst tuleneva kvartali hoonestuse ideelahendusega
- Lamekatus 0° – 10°, ühetooniline katusekattematerjal
- Fassaadikatematerjalid: betoon, kivi, metall, klaas, puit
- Piirkonnas tuleb kindlasti vältida plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga. 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga. Kasutada eelkõige kvaliteetseid materjale – betoon, puit, klaas jms.
- Parkimismaja sissesõitude projekteerimisel tuleb tagada jalakäijate ohutus

### 5.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Lahendatakse ehitusprojektides. Piirdeid võib rajada hoonete eriotstarbelistele- või teenindusaladele turvalisuse tagamiseks. Piirded peavad olema osa nii hoone arhitektuurset lahendusest kui ka kvartali maastikuarhitektuurset lahendusest. Piirete lubatud maksimaalne kõrgus on 1,0 m ja lubatud materjalid on metall, betoon ja/või puit.

Jalgrataste parkimiskohad tuleb kavandada vastavalt EVS: Linnatänavad nõuetele.

### 5.3 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Olemasolevaid hooneid lammutada ei ole planeeritud.

### 5.4 Täiendavate uuringute vajadus

Hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas tuleb teostada täiendav reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Uuringute tulemused tuleb esitada Tallinna Keskkonnaametile.

### 5.5 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

Vt punkt 5.7

## 5.6 Keskkonnakaitse nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks

- Koostada dendroloogilised hinnangud, et välja selgitada alal paiknevate üksikute puude haljastusväärtused ning hiljuti istutatud puude seisukord. Maa-aluse parkla rajamise korral on vajalik kvartali kesksel väljakul kasvavate puude ümberistutamine.
- Kvartali keskse linnaväljaku lahendamiseks koostada eraldi maastikuarhitektuuri ehitusprojekt.
- Kruntide haljastuslahenduse projekteerimisel kaasata maastikuarhitekt.
- Kvartalis tagada haljastuse osakaal minimaalselt 15%. Võimalusel tagada haljasalade sidusus ning avalik kasutus.
- Parklaalad liigendada kõrghaljastusega. Parklaalade liigendamine haljastusega näha ette vastavalt kehtivale standardile „Linnatänavad“. Puudega parkimisala liigendamisel kavandada puule vähemalt kahe parkimiskoha-suurune plats.
- Lahendada jalgrataste parkimine.
- Alleehaljastuse kasvualad kavandada vähemalt 4 meetri laiusena. Tänavaga puudeks näha ette suure võraga puid, puude vahekauguseks arvestada 8 meetrit.
- Muruala kavandamisel parkimiskohtade vahele tuleb tagada selle mõistlik hooldus ning vältida antud murualade tallamist.
- Puude istikute, istutus ja hooldustöödel lähtuda Tallinna linna määrusest „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas tuleb teostada täiendav reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsidega reostuse maht ja ulatus. Uuringute tulemused tuleb esitada Tallinna Keskkonnaametile.
- Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja jäätmekäitluslitsentsi omavale ettevõttele. Jääkreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnase asendamist viimase reostumise vältimiseks pumbata kaeviseest ka reostunud põhja(pinnase)vesi.
- Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Lasnamäe Linnaosa Valitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Hoonesisese parkla põrandavesi tuleb juhtida reoveekanaliseerimise läbi liiva-õlipüüduuri.

- Põhjavee toitumise tagamiseks immutada tinglikult puhas sademevesi, sh katustelt ärajuhitud sademevesi, haljasaladel ja immutusväljakutel. Avatud parkimisplatside veed suunata lokaalpuhastitesse ning seejärel immutada pinnasesse, vajadusel ette näha immutusseadmete paigaldamist
- Hoonestuses tuleb kasutada selliseid lahendusi, mis ei põhjustaks lindude kokkupõrkeid hoonega.
- Hoones tuleb tagada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud nõuded. Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendusmeetmed, lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Planeeritavate hoonete kavandamisel tuleb arvestada suure liiklusega tänavate lähedusega ning kavandada müra leevendusmeetmed.
- Lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastatakse enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.

### 5.7 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas

- Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.
- Ehitusprojektide koostamiseks taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektidele on vajalikud võrguvaldajate arvamused.
- Tehnorajatiste projekteerimise ja väljaehitamise lahendused ja mahud, liitumispunktide asukohad ning servituutide seadmise vajadused kuuluvad täpsustamisele ehitusprojektide koostamise staadiumis.
- Olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditesse ehitiste (hoonestuse, tehnorajatiste, katendite jm) projekteerimine ning ehitamine saab toimuda võrguvaldajate nõusolekul ja nende poolt esitatud tingimustel.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

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

### Elektrivarustus

- Tööprojektide koostamiseks tuleb taotleda Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Detailplaneeringu ala läbib Elering AS-ile kuuluv kaheaheelaline 110 kV õhuliin L166/L168 Ida-Mäe LP.

- Projekti koostamisel arvestada maa-ala kohta kehtestatud üldplaneeringut, tehnoorkude detailplaneeringuid ja servituudialasid.
- Rajatav parkla ja kergliiklustee ristub Elering AS-ile kuuluva 110 kV kaheaheelise õhuliiniga L166/L168 Ranna-Ida (visang 4-6). Projekti koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama
- Elektriõhusseaduse § 12-st. (Elektripaigaldise kaitsevööndid ning nendega seotud kitsendused).
- Parkla ja kergliiklustee ristumisel õhuliiniga peab olema tagatud 7.0 m gabariit tee ja 110 kV õhuliini alumise juhtme vahel (juhtme temperatuuril +60°C juures).
- Parkla rajamisel arvestada liinist tulenevate ohtudega (jäite kukkumine). Elering AS ei vastuta liinist tulenevate ohtude eest. Parkla ehitamine 110 kV õhuliini kaitsevööndisse, kus liin kulgeb üle parkla, on lubatud tingimusel, et mast peab asuma „ohutussaarel“, kus äärekivi kaugus masti mistahes maapealsest osast on vähemalt 2 m, parkimiskohad võiksid olla äärmise juhtme projektsioonist vähemalt 3 m kaugusel
- Pinnase kõrguse planeerimisel tuleb arvestada mastide vundamentide kõrgustega, ehk vundamendi betoonosa peab olema 0,3 m ulatuses maast väljas.
- Liinide kaitsevööndisse planeeritava kõrghaljastusel lähtuda tingimusest, et valitud puude kõrgus tagaks puude võrade õhkvahemiku juhtmeteni 110 kV liinil 4,0 m, sama kaugus peab olema tagatud ka kukkuvat puu ja lähima liini faasijuhtme vahel.
- Kergliiklustee projekteerimisel võib 110 kV õhuliini kaitsevööndis (paralleelkulgemisel) sõidu- või kergliiklustee planeerida mitte lähemale kui 5 m õhuliini äärmise juhtme projektsioonist kindlustatud tee perveni. Kuivenduskraavi projekteerimisel on kraavi perve ja õhuliini masti vundamendi mis tahes osa vahel minimaalseks vahekauguseks 5 m.
- Torustike ja kaabelliinide projekteerimisel võib 110 kV õhuliini kaitsevööndis torustikke ja kaabelliine paigaldada mitte lähemale kui 5 m masti vundamendist (ka masti maandurist).
- Objektile või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused. Kaevetööd lähemal kui 5 m masti mistahes maapealsest osast ei ole lubatud.
- Elektriõhusseaduse ümberehituseks vajadusel tuleb kinnisasja omanikul, Elering AS-ile, esitada elektripaigaldise ümberehituse taotlus vähemalt 24 kuud enne teehitustööde algust ristumiste väljaehitamiseks. Kinnisasja/rajatise/kommunikatsioonide omanik/, kelle tegevusega kaasneb Elering AS-i elektripaigaldiste ümberehitamine/asukoha muutmine, tasub kõik taolise tegevusega seotud kulutused Elering AS-ile.
- Täiendavalt kooskõlastada tehnoorkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS-ile kuuluvate liinirajatiste kaitsevöönditega. Kooskõlastuste taotlused koos joonistega esitada e-posti aadressile [vho.kooskolastused@elering.ee](mailto:vho.kooskolastused@elering.ee)

## Tänavavalgustus

- Tänavavalgustus ja krundisisene välisvalgustuse osa tuleb lahendada lähtudes Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest.
- Tööprojekt täiendavalt kooskõlastada võrguvaldajaga.

## Sidevarustus

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-i täiendavad tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Telia Eesti AS-ile kuuluv liinirajatis – Kaablikanaliseatsioon.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS-i üldkasutatava sidevõrguga.

## Soojusvarustus

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS-ilt Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

### 5.8 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

#### 5.8.1 AS Maves poolt koostatud ekspertarvamusest (vt LISA 1) tulenevad nõuded

- Vundamendisüvendite rajamisel tuleb esmalt arvestada süvendi mahu ja veetasemega, paksu tätepinnasekihi puhul ka praktiliselt selle mahuga kogu levikuala (turbaaugu) ulatuses. Turvas on väga halbade filtratsiooniomadustega ja sealt süvendisse juurdevalguva vee kogus ei ole märkimisväärne, pigem tuleb arvestada sademete hulgaga. Vee ainuke ärajuhtimisvõimalus on sademeveekanaliseatsioon.
- Arvestades pinnaste (turvas, lubjakivi) halba veejuhtivust, ei ulatu kavandatava tegevuse mõju põhjavee režiimile üle mõnekümne (50 m) meetri ja jääb seega põhiosas kinnistu piiresse. Paelahmakatega täidetud turbaaukude puhul tuleb veetaseme alanemist arvestada mitte kaevisse, vaid kogu selle lasundi (paelahmakatega täidetud turbaaugu) välispiirist.

#### 5.8.2 Ramboll Eesti AS koostatud ekspertarvamusest (vt LISA 2) tulenevad nõuded

- Tehno-seadmete valimisel tuleb eelistada vähem müratekitavaid seadmeid, mis omavad efektiivseid mürasummutuselemente. Tehnoseadmed (näiteks ventilatsiooniseadmed) on sobiv paigutada hoonete nendele külgedele, mis ei asu korruselamute poole ning ei häiri ümberkaudseid elanikke. Samuti on soovitatav tehnoseadmete paigaldamist vältida ka

jalakäijate liikumisteede ja rekreatsioonialade poolsetes külgedes. Võimalusel kavandada tehnoseadmed hoonete kvartalisisestele tagakülgedele.

- Uute hoonete planeerimisel tuleb jälgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heli-isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest", et tagada head tingimused hoones.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Aknaklaaside valikul tuleb eelistada müra summutavaid klaase, akende heliisolatsiooni omadusi saab parandada muutes näiteks klaasi paksust või klaasidevahelisi kaugusi.
- Materjalide valikul tuleb tugineda standardis EVS 842:2003 toodud õhumüra isolatsiooni indeksile  $R'_{tr,s,w}$  – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja väliterritooriumi vahel (ehitiste välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni), kui müraallikaks on transport.

### 5.8.3 Sander Leherand'i koostatud ekspertarvamusest (vt LISA 3) tulenevad nõuded

Erinevatele linnuliikidele sobiv maastiku säilitamiseks korrastataval kujul on esitatud võimalikud leevendavad lisameetmed alal leiduvate kaitsealuste linnuliikide heaks, mida on rakendatud golfikompleksi projekteerimisel:

- Jõgitiir – vajadust lisameetmete rakendamiseks ei ole;
- Väänkael – soovitus püstitada liigile sobivaid pesakaste ja korraldada nende igaaastane puhastamine ja uuendamine;
- Kaldapääsuke – säilitada püstloodseid turbakalduid või nende fragmente ja/või tekitada kõrvalasuva rekreatsiooniala tiikide äärde juurde;
- Suitsupääsuke – vajadust lisameetmete rakendamiseks ei ole;
- Rukkiräak – ülihooldatud haljasalad sellele liigile ei sobi ning seega on keeruline rukkiräägule piisavalt suure ja hooldamata niiduala säilimise tagamine. Lähipiirkonnas on sellele liigile sobivaid elupaiku;
- Hänilane – jagab Tallinnas sageli rukkirääguga samu elupaiku (hooldamata jäätmaad). Vajadust lisameetmete rakendamiseks ei ole;
- Punaselg-õgija – asustab Tallinnas Lasnamäel hooldamata jäätmaid, kus esineb põõsaid või looduslikke prahihunnikuid (oksarisu, kivihunnikud) jms. Liik on loodusmaastikus pesa juures väga häirimistundlik, ent linnamaastikku elama asunud isendite osas puudub ekspertarvamuse koostajal teave/kogemus. Lähikonnas leidub sarnaseid asustatud ja tõenäoliselt ka asustamata elupaiku. Planeeringuala kinnistu ei ole liigile oluline elupaik.

#### 5.8.4 Andrus Jair'i koostatud ekspertarvamusest (vt LISA 4) tulenevad nõuded

Planeeritud ala idapiiril kasvav neljameetrine künnapuu tuleb kindlasti kasvama jätta.

#### 5.8.5 Urmas Jürivete ja Allan Selin'i koostatud ekspertarvamusest (vt LISA 5) tulenevad nõuded

- Istutada uusi puid ja põõsaid, et tagada maksimaalselt piirkonna roheluse säilimine.
- Näha ette erinevatel aegadel õitsevaid rohttaimi ning puid ja põõsaid.
- Kasutades haljastuses nektaririkkaid taimi, et meelitada alale õitel toituvaid putukaid nagu liblikad ja mardikad, kes pakuksid silmailu nii sportlastele kui ka puhkajatele.

#### 5.8.6 Projekteerimisel rakendatavad kuritegevuse riske vähendavad meetodid

Projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid

- atraktiivne arhitektuur;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

#### 5.8.7 Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

- Hooned krundil projekteerida TP1 tulepüsivusastmega.
- Juurdepääsutee laius minimaalselt 3,5 m.
- Hoonetevaheline kaugus minimaalselt 8 m.

## 6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

### 6.1 Vastavus Lasnamäe elumualade üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elumualade üldplaneeringu” kohaselt jääb planeeritav maa-ala kahe erineva juhtotstarbega maa-ala:

- avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala. Alal võivad paikneda lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, operatiivteenuste-, sakraal-, teadus-, kultuuri- või spordiasutused, vaba aja veetmisega seonduvad asutused ja parklad ning rekreatsioonialad;
- haljasalad ehk puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised.



Detailplaneeringus on alale kavandatud spordikompleks. Kvartali haljastuse osakaal on planeeritud 15%. Kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Varraku tänav on üldplaneeringus määratud tänavahaljastusega alaks. Antud põhimõttest on lähtutud ka detailplaneeringus. Lisaks on puiestee kavandatud ka Virbi tänav pikenduse äärde.

### 6.2 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29. mai 2013 korraldusele nr 743-k tuli detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisanõudeid:

1. Tagada normikohane parkimine omal kinnistul. Kaaluda osaliselt parkimise lahendamist hoone mahus. Suurürituste-aegsed parkimiskohad kavandada killustikuga tugevdatud alale;

*Planeeritavale alale on kavandatud nii maapealsed parklad, maa-alune parkla kui ka parkimismaja. Maapealsed parklad on lahendatud kahel pool spordikompleksi, võimaldades parkla-aladel läbi parkimise riskasutuse teenindada kõiki kompleksi kuuluvaid hooneid, aga ka rekreatsioonialasid, perspektiivset golfiväljakut ja vajadusel ka elamukvartalit. Maa-alune parkla on kavandatud hotelli, parkimismaja ning linnaväljaku alla. Parkimismaja omakorda on planeeritud kohe Varraku tänava äärde, linnaväljaku kõrvale, tagades nii lühima pääsu ka spordihoonetesse ja rekreatsioonialadele.*

*Planeeritud ala loodenuurka on kavandatud ca 93-kohaline parkla, kuhu pääseb nii Varraku kui ka Liikuri tänavalt. Virbi tänava perspektiivse pikenduse äärde on kavandatud ca 308-kohaline parkla. Jäähalli ette, Virbi tänava ääres asub olemasolev 177-kohaline parkla. Antud parkla asukohale on võimalik perspektiivselt ehitada parkimismaja või parkimiskorrustega äri- või ühiskondlik hoone.*

*Planeeritud ala loodenuurka planeeritud parkla on kavandatud kõrghaljastusega liigendada, et parkla haakuks visuaalselt kõrvalkulgeva haljaskoridoriga. Parklapuude täpsed asukohad määratakse hoonete ehitusprojektides. Samuti on soovituslik parklaaladel kasutada sillutiskivi, et mitte tekitada suuri asfalteeritud alasid.*

*Rekreatsioonialadega külgneva, Virbi tänava perspektiivse pikenduse äärde rajatava parkla puhul on planeeritud kasutada killustikuga tugevdatud alusele paigaldatavaid murureste, mis võimaldavad parkla-ala sihtotstarbelist toimimist, kuid mõjudes looduslike murukattega aladena. Antud parkla on täiemahulises kasutuses eelkõige suurürituste ajal. Parklat on planeeritud ääristama kõrghaljastus.*

2. Varraku tänava kurvi pealt juurdepääsu krundile positsioon 9 kavandatavale parklale mitte kavandada, juurdepääs näha ette ainult Liikuri tänavalt;

*Antud nõuet ei ole võimalik täita. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääs parklale Varraku tänavalt, et mitte lõigata läbi Varraku tänavaga paralleelselt kulgevat rohekoridori. Liikuri tänavalt on lahendatud rohekoridoris kulgev kergliiklustee.*

3. Liikluslahenduste kavandamisel kasutada liikluse rahustamise võtteid. Kaaluda Virbi tn ja Varraku tn ristmiku ning Virbi tn pikenduse ristmike kavandamist ringristmikena;

*Nii Virbi tänava pikendus kui ka Varraku tänava ning Virbi tänava ristmik on tänaseks juba suures osas välja ehitatud ning ehitamise aluseks olnud ehitusprojektides ei ole ringristmikke ega muid liikluse rahustamise võtteid projekteeritud.*

4. Liikuri ja Alvari tänava ristumisalas jätta peateeks Liikuri tänav. Kavandada Alvari tänavalt ja krundile positsioon 9 planeeritavast parklast üks ristumine Liikuri tänavaga ning paigutada ristumiskoht Liikuri tänava sirgele lõigule (mitte kurvi peale);

*Antud nõuet ei ole võimalik täita. Detailplaneeringus on näidatud juurdepääs parklale Varraku tänavalt, et mitte lõigata läbi Varraku tänavaga paralleelselt kulgevat rohekoridori. Liikuri tänavalt on lahendatud rohekoridoris kulgev kergliiklustee.*

5. Krundile positsioon 6 kavandatud suurürituste parkla liigendada haljastusega, kuna Lasnamäe elamualade üldplaneeringus on ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud haljasala ning see on mõeldud sujuva ülemineku kujunemiseks hoonestatud alalt haljasalale;

*Rekreatsioonialadega külgneva, Virbi tänava perspektiivse pikenduse äärde rajatava parkla puhul on ühe võimalusena planeeritud kasutada killustikuga tugevdatud alusele paigaldatavaid murureste, mis võimaldavad parkla-ala sihtotstarbelist toimimist, kuid mõjudes looduslike murukattega aladena. Antud parkla on täiemahulises kasutuses eelkõige suurürituste ajal, muul ajal on võimalik ala kasutada nt jalgpalliväljaku või muu spordiplatsina. Spordiplatsi ei ole võimalik sihtotstarbeliselt kasutada, kui alale istutada puud, sellepärast on puude istutamiseks planeeritud eraldi suuremahuline ala Alvari tn 39 // Mustakivi tee 21 kinnistu piirile.*

*Teise võimalusena on parkla planeeritud liigendada haljastusega vastavalt kehtivale standardile „Linnatänavad“. Täpne parkla lahendus otsustatakse ehitusprojektide koostamise staadiumis.*

6. Kergliiklusteede lahendamisel arvestada ühendustega olemasolevate elamukvartalitega, puhkealadega ja Lasnamäe elamualade üldplaneeringus määratud perspektiivsete kergliiklusteedega;
7. Varraku tänava viadukti ja Varraku spordikompleksi vahele on planeeritud jalgteede võrgustik, mis omakorda on ühendatud haljasalade paiknemisega. Samuti on kavandatud jalakäijate ülekäigud, mis tagavad sujuva, aga samas ohutu ühenduse Varraku viaduktist kuni spordialadeni.

*Üle Varraku tänava ja Virbi tänava perspektiivse pikenduse on planeeritud mitmeid ülekäiguradasid, mis tagavad jalakäijate ühenduse nii Tähesaju ärikvartalist kui ka elamualadelt spordihoonete kvartalis. Samuti võimaldab planeeritud alale kavandatud kergliiklusteede võrgustik tagada ühenduse ka kõrvalalale projekteeritud golfialale. Kuna planeeritud alal on autoliiklus kavandatud äärealadele, moodustavad spordihooned, kvartalikeskne väljak ning golfikeskus tervikliku puhke- ja rekreatsiooniala.*

*Planeeritud alale on kavandatud tihe kergliiklusteede ja linnaväljakute võrgustik, mis arvestab spordihoonete sissepääsude asukohtadega kui ka põhiliste liikumissuundadega.*

8. Koostada suuremale alale liiklusskeem, arvestades juurdepääsudega peamagistraalidelt;

*Detailplaneeringus on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse tellimusel koostatud piirkonna perspektiivsest liiklusskeemist (koostaja Novarc OÜ). Nimetatud tööd on omakorda kaasasjastatud Reaalprojekt OÜ poolt. Nimetatud töö alusel on Varraku tänav kavandatud rekonstrueerida, tänava sihile rajada uus viadukt. Olemasolev viadukt on võimalik võtta kasutusele jalakäijate viaduktina. Samuti on perspektiivselt kavandatud laiendada Tähesaju teed ning rekonstrueerida Tähesaju tee ja Varraku tänava ristmik. Spordihoonete kvartali ja Tähesaju kvartali vahele on kavandatud Tähesaju teega paralleelne tänav – Virbi tänava pikendus. Nimetatud tänav ja selle ühendus Tähesaju teega on lahendatud Tallinna Linnavalitsuse tellimusel koostatud teeprojektis*

*(koostaja Reaalprojekt OÜ), mis on samuti antud detailplaneeringu koostamisel aluseks võetud. Osaliselt on Virbi tänava pikendus juba väljaehitatud.*

9. Planeeringu koostamisel arvestada planeeritava maa-ala põhjavee toitealal paiknemisega. Rakendada meetmeid põhjavee kaitsmiseks ning teha koostööd Tallinna Keskkonnaametiga;

*Jäähalli kõrvalasuvale alale on koostatud hüdrogeoloogiline ekspertarvamus (koostaja AS Maves, 2015. aastal). Nimetatud uuring on lisatud detailplaneeringu lisade kausta. Detailplaneeringus on esitatud uuringust tulenevad nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks (vt detailplaneeringu seletuskiri p 5.8.1), mis võimaldavad Rakendada meetmeid põhjavee kaitsmiseks. Samuti on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd Tallinna Keskkonnaametiga.*

10. Detailplaneeringu maa-alal võib esineda kaitsealuseid liike. Esitada ülevaade ala linnustikust, taimestikust ning kahepaiksetest ja roomajatest. Ülevaade tellida erialaspetsialistilt;

*Nõutud uuringud on koostatud Tondiraba golfikeskuse projektitööde käigus. Ekspertarvamus Alvari tn 39 ja Mustakivi tee 21 haudelinnustiku kohta on koostatud 2013. aastal Andrus Jairo poolt. Tondiraba taimestiku ja putukafauna ülevaade on koostatud 2013. aastal Urmas Jürivete ja Allan Selin'i poolt. Tondiraba taimestiku inventuur on koostatud 2013. aastal Sander Leherand'i ja Peedu Saar'e poolt. Nimetatud uuringud on lisatud detailplaneeringu lisade kausta. Detailplaneeringus on esitatud uuringutest tulenevad nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks (vt detailplaneeringu seletuskiri p 5.8.4 – 5.8.6).*

11. Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Tallinna Linnavaarametiga, Päästeametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

*Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd järgmiste isikute ning ametitega:*

- 1) planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega;*
- 2) olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega;*
- 3) Lasnamäe Linnaosa Valitsusega;*
- 4) Tallinna Transpordiametiga;*
- 5) Tallinna Linnavaarametiga;*
- 6) Tallinna Kommunaalametiga;*
- 7) Tallinna Keskkonnaametiga;*

*Päästeametiga koostöö toimub läbi kohaliku omavalitsuse.*

### 6.3 Planeeringulahenduse vastavus lähtedokumentidele

#### **Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”**

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi standardis soovitatud kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonetele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele.

#### **Vastavus Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti standardile EVS 812 6:2013**

Planeeringulahendus võimaldab juurdepääse hoonete kõikidele külgedele. Hoonete omavaheline kaugus on üle 8 m ning kujud on täidetud.

#### **Vastavus Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006–2014”**

Arengukava kohaselt peab kavandatud suuruse ja otstarbega hoonete kruntidel olema vähemalt 1207 parkimiskohta. Kavandatud on 1248 parkimiskohta. Parkimiskohtade vajadus on arvatud arengukava alusel (vt seletuskirja ptk 4.7). Parkimise kontrollarvutuses kasutatud hoonete brutopinnad ja tribüünikohtade arv on prognoositud. Hoonete brutopinnad, tribüünikohtade arv ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojektis. Projekteeritud parkimiskohtade arv peab lähtuma kehtivatest õigusaktidest.

Detailplaneering on arengukavaga kooskõlas.

#### **Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise korrale“ ning Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimustele ja korrale“**

Planeeritud alal asuvale hoonestamata alale on koostatud Tondiraba taimestiku inventuur. Ekspertarvamuse koostas Sander Leherand Pärandkoosluste kaitse ühingust, 2013 (vt LISA 3).

Ehitusprojektide koostamise staadiumis on vajalik koostada dendroloogilised hinnangud, et välja selgitada alal paiknevate üksikute puude haljastusväärtused ning hiljuti istutatud puude seisukord. Maa-aluse parkla rajamise korral on vajalik kvartali kesksel väljakul kasvavate puude ümberistutamine.

Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude ja põõsaste arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusprojektide koostamist.

Asendusistutuseks vajalike haljastuse ühikute hulk arvutatakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kehtestatud „Puu raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimustes ja korras“ esitatud nõuetele.

**Vastavus Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2014 otsusele nr 90 „Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruande kinnitamine ning informatsioon üld- ja teemaplaneeringute muutmissetepanekutest“**

Antud teemaplaneeringus on rõhutatud Laagna tee kui linnapeamise magistraaltänaava olulisust. Laagna teega ühenduse parandamiseks on detailplaneeringu kontaktvööndis kavandatud perspektiivne Varraku tänava viadukt.

**Vastavus Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud dokumendile „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ kuulub Tondiraba kvartal kaugküttepiirkonda.

Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ sätestab erandid, mille korral kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte. Nimetatud loetelu on toodud määruse punktis 2.3. Vastavalt määruse punktile 2.3.5 lubatakse kaugküttepiirkonnas ehitatavate ehitiste soojusega varustamisel kasutada muud kütteviisi kui kaugküte, kui ehitiste soojusega varustamiseks kasutatakse keskkonnasõbralikke kütteviisi (maasoojus, päikeseenergia, hüdroenergia, tuuleenergia jne) või elektrienergia.

Planeeritud lahendus vastab Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusele nr 19.

## **Vastavus Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusega nr 28 kinnitatud „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale“**

Olmejäätmete kogumise asukohad määratakse ehitusprojektides. Konteinerid on ette nähtud prügi sorteeritult kogumiseks. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava ettevõttega leping.

## **Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“**

Puude kaugus hoonetest on planeeritud minimaalselt 5 m ning võrkude kaugus puutüvedest on planeeritud minimaalselt 2 m.

## **Vastavus alal varasemalt kehtestatud detailplaneeringutele:**

Planeeritaval maa-alal kehtib Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 korraldusega nr 878-k kehtestatud „Varraku tn 14 kinnistu detailplaneering“, millega on Tallinna linna omandis oleva kinnistu jagamisel tekkivatele kruntidele kavandatud sise- ja väliväljakuga treeningbaasiga 1000-le pealtvaatajale mõeldud polüfunktsionaalse jalgpallistaadioni, avaliku ujula või muu spordihoone ning pallimänguväljakute rajamine. Detailplaneering on realiseeritud ning alale on püstitatud rahvusvaheliste spordivõistluste korraldamiseks täismõõtmetega jäähall.

Varraku tn 14 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 korraldusega nr 878-k kehtestatud „Varraku tn 14 kinnistu detailplaneering“ kehtetuks.

## **Vastavus varemkoostatud projektidele**

Detailplaneeringu koostamise ajal on välja ehitatud järgmised projektlahendused ning nendest on lähtunud planeeringu liiklus- ja tehnovõrkude lahenduse koostamisel:

- Varraku tn (lõigus Virbi tn – Arbu tn 14) tee rekonstruktsiooni projekt (OÜ Reaalprojekt, töö nr P14006) ja tänavavalgustuse projekt (Crusta Projekt OÜ, töö nr 250414).
- Varraku ja Virbi tn piirkonna parklate ehituse projekt (OÜ Reaalprojekt, töö nr P14013) ja tänavavalgustuse projekt (Crusta Projekt OÜ, töö nr 260414).
- Varraku tn 14a "Tondiraba golfikompleks" parkla ehitusprojekt (OÜ Reaalprojekt, töö nr P13068\_A) ja valgustuse projekt (Rausi OÜ, töö nr 13-13-ELV Tondiraba jäähall Varraku tn 14 Tallinnas välisvõrgud, muudatus "F"). Parkla sademeveekanaliseerimise projekt (Viimsi Keevitus OÜ, töö nr 003).
- Alvari-Paasiku kergliiklustee ehitusprojekt (OÜ T-Model, töö nr 014005).
- Varraku 14 kinnistu teede ja tehnovõrkude ehituse projekt (OÜ G.E.O Grupp, töö nr 13011).

Joonistele kantud järgmistest projektidest tulenevad põhilahendused ning nendest on lähtunud planeeringu liiklus- ja tehnovõrkude lahenduse koostamisel:

- Tondiraba golfikompleks Kinnistu teede, platside ja tehnovõrkude ehituse tööprojekt (OÜ Reaalprojekt, töö nr P13068). Valgustuse, side ja elektrivarustuse tööprojekt (Crusta Projekt OÜ, töö nr 190414). Soojavarustuse tööprojekt (HeatConsult OÜ, töö nr 14-006). Arhitektuuri osa ehitusprojekt (Kadarik Tüür Arhitektid OÜ, töö nr 14\_GOL).

#### **6.4 Planeeringulahenduse vastavus tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele**

- AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 13.06.2012 tehnilised tingimused nr PR/1230836-1 (vt LISA 6-1)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

- AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 22.12.2014 tehnilised tingimused nr PR/1461248-1 (vt LISA 6-2)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

- Aktsiaseltsi Eesti Telekom 17.12.2014 tehnilised tingimused nr 23595483 (vt LISA 6-3)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 23.12.2014 tehnilised tingimused nr 226337 (vt LISA 6-4)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

- AS-i Tallinna Küte 09.10.2012 tehnilised tingimused nr 21300-01-12/37 (vt LISA 6-5)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 06.05.2016 tehnilised tingimused nr 65 (vt LISA 6-6)

Vt punkt 4.6.3 ja 5.7

#### **6.5 Vastavus seletuskirja peatükis 1.3 loetletud uuringutes esitatud nõuetele ja soovitudele**

Detailplaneeringu koostamisel teostatud uuringutes (Hüdrogeoloogiline ekspertarvamus Varraku tn 2 ja Tähesaju tee 1-7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 23 (vt LISA 1), Varraku tn 12 ja Tähesaju tee kinnistute detailplaneeringu mürauuring (vt LISA 2), Tondiraba taimeistiku inventuur (vt LISA 3), Ekspertarvamus – Alvari tn 39 ja Mustakivi tee 21 haudelinnustik (vt

LISA 4), Tondiraba taimestiku ja putukafauna ülevaade (vt LISA 5)) esitatud nõudeid ja soovitusi on käsitletud käesoleva seletuskirja peatükis 5.

## **6.6 Planeeringulahenduse vastavus detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu ettepanekutele**

- Nelja hoonestatava kinnistu sihtotstarbeks märkida 0-100% Üh või 0-100% Ä.

*Detailplaneeringu lahendust vastab antud nõudele ning kruntide pos 1-4 maakasutuse sihtotstarbeks on määratud Üh ≤100% / Ä ≤100%.*