

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
3	PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....	3
3.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS	3
3.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	4
3.3	HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD.....	4
3.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	5
3.5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED.....	5
3.5.4	JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED	6
3.5.5	RADOON.....	6
3.5.6	MÜRA	7
3.6	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	7
3.7	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	8
4.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	8
4.1.1	ÜLDOSA	8
4.1.2	VEEVARUSTUS.....	8
4.1.3	KANALISATSIOON	9
4.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVALGUSTUS.....	10
4.3	SIDEVARUSTUS	10
4.4	SOOJAVARUSTUS	10
4.5	GAASIVARUSTUS	11
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	11
5.1	KEHTIVAD KITSENDUSED	11
5.2	KAVANDATUD KITSENDUSED	11
5.3	KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÖRASTELE KINNISTUTELE.....	12
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	12
6.1	HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED.....	12
6.2	MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	13
6.3	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED	13
6.4	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	15
7	TULEOHUTUS.....	16
8	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	16
8.1	VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	16
8.2	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE	16
8.3	KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	16
8.4	VASTAVUS LASNAMÄE ELAMUALADE ÜLDPLANEERINGULE	16
8.5	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD TINGIMUSTELE	17
8.6	ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE.....	17
8.7	VASTAVUS PEAMISTELE MÄÄRUSTELE	18
8.8	VASTAVUS PEAMISTELE STANDARDITELE	18

II JOONISED

JRK NR	JOONISE NIMETUS	JOONISE NR
1	Asukohaskeem	DP-01
2	Põhijoonis	DP-02
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-03
4	Liikluskeem	DP-04

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Lasnamäe linnaosas Peterburi tee ääres viadukti kõrval, Peterburi tee ja Smuuli tänava ristmiku läheduses.

Planeeritud ala suurus on ca 3,72 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tootmismaa sihtotstarbega Peterburi tee 63 kinnistust ühe kuni 15% äri- ja vähemalt 85% tootmismaa ning kahe tootmismaa sihtotstarbega krundi, ärimaa sihtotstarbega Peterburi tee 63a kinnistust ja reformimata riigimaast kuni 65% äri- ja vähemalt 35% tootmismaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Samuti on eesmärk määrata äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus kuni 4-korruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Algamise korralduse planeeringu koostamise eesmärki on täpsustatud reformimata riigimaast Asfaldi tänava ja Peterburi tee 63c kinnistute moodustamise osas, kuna reformimata maast on planeeringu menetlemise ajal nimetatud kinnistud moodustatud.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

3.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Kinnistu Peterburi tee 63 senine sihtotstarve on „100% tootmismaa“ ja Peterburi tee 63A senine sihtotstarve on „100% ärimaa“. Kinnistu Asfaldi tänav sihtotstarve on 100% transpordimaa ning Peterburi tee 63c kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Planeeringuga moodustatakse reformimata riigimaast, olemasolevast parklast, ajutine kinnistu (pos 1a), mis on planeeritud liita Peterburi tee 63a kinnistuga.

Pos 1, Asfaldi tn 1 // Peterburi tee 63a tulevaseks ühendatud krundi sihtotstarbeks on detailplaneeringus kavandatud „max 65% ärimaa ja min 35% tootmismaa“.

Pos 2 krunt moodustub Peterburi tee 63 kinnistust, millest on lahutatud krundid pos 5 ja 6, krundi sihtotstarbeks määratakse „min 85% tootmismaa ja max 15% ärimaa“.

Pos 3 maaüksuse sihtotstarbeks on „100% transpordimaa“.

Pos 4 maaüksuse sihtotstarbeks on „100% tootmismaa“. Pos 4 maaüksus liidetakse Peterburi tee 63b kinnistuga.

Pos 5 krunt moodustatakse Peterburi tee 63 kinnistust, sihtotstarbeks määratakse „100% tootmismaa“.

Pos 6 krunt moodustatakse Peterburi tee 63 kinnistust, sihtotstarbeks määratakse „100% tootmismaa“.

Pos nr	Pindala m ²	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	13060	max Ä65 ja min Th35
2	10473	min Th85 ja max Ä15
3	4018	L100
4	1266	T100
5	68	The100
6	78	Th100
Kokku:	28963	

3.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Hoonestusalad on kavandatud tänavapoolsel alal selliselt, et oleks võimalik rajada parkimisalad hoone ja tänava vahele. Planeeritud on kohustuslik ehitusjoon. Üldjuhul on hoonestusalad krundi piiridest min 5m kaugusel. Hoonestusalade kavandamisel on arvestatud tehnovõrkude servituutidega.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgselt on Peterburi tee äärne vöönd ca 100m ulatuses lubatud tihedama hoonestusega - hoonestustihedusega 2. Teest kaugema ala hoonestustihedus on planeeritud vastavalt üldplaneeringule 1,5. Pos 1 ärihooned kavandatakse Peterburi tn poolsesse ossa.

Positsioonil nr 1 antakse ehitusõigus 5 maapealse kuni 4-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Positsioon 1 põhilisemad ehitusõiguse näitajad on: ehitisealune pind 8100m², suletud brutopind 25800m².

Positsioonil nr 2 antakse ehitusõigus 2 maapealse kuni 3-korruselise tootmis ja ärihoone ehitamiseks. Positsioon 2 põhilisemad ehitusõiguse näitajad on: ehitisealune pind 6500m², suletud brutopind 14100m².

Positsioonil nr 5 antakse ehitusõigus 1 alajaama ehitamiseks. Positsioon 5 põhilisemad ehitusõiguse näitajad on: ehitisealune pind 45m², suletud brutopind 45m².

Positsioonil nr 6 antakse ehitusõigus 1 katlamaja ehitamiseks. Positsioon 6 põhilisemad ehitusõiguse näitajad on: ehitisealune pind 70m², suletud brutopind 70m².

Vastavalt üldplaneeringule on maksimaalne lubatav ehitise kõrgus 24 m (kõrgema korruse põrandakõrgus maapinnast), kuid hoone üldine kõrgus maksimaalselt 28 m. Planeeringuga on pos. 1 krundile kavandatud 4-korruselise ärihoone, mille esimesel korrusel oleks võimalik rajada kõrged müügisaalid. Hoone kõrgus maapinnast on arvestatud korrusekõrgustega 6+4+4+4+katuse ja tehniliste seadmete kõrgused=ca 21m. Kinnistud asuvad piirkonna madalama maapinnaga osas, kus domineerivad on Peterburi viadukti kõrgus ja teisel pool viadukti asuv Susi hotell. Võimaliku tootmisest tuleneva spetsiifika tõttu on vajalik kõrgema hoonestuse lubamine.

3.3 HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD

Üldplaneeringu järgselt asub planeeringuala ettevõtlusalal, tootmis-, laonduettevõtete kõrval-otstarbega piirkonnas. Pos 1 ja 2 hoonete võimalikud kasutusotstarbed on büroohooned (kood 12200), kaubandus- ja teenindushooned (kood 12300-12339), transpordihooned (kood 12400), garaažid (kood 12430-12439), tööstus- ja laohooned (kood 12500-12529).

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgselt on Peterburi tee äärne vöönd ca 100m ulatuses lubatud tihedama hoonestusega - hoonestustihedusega 2,0. Teest kaugema ala hoonestustihedus on planeeritud 1,5.

Pos 1 kinnistu planeeritud hoonestus on suuremas osas tihedama hoonestusega alas ning kogu krundi hoonestustihedus on 1,98.

Pos 2 kinnistu, mis jääb kogu ulatuses tihedama hoonestusega alasse on hoonestustihedus 1,35, mis on ulatuslikult madalam kui üldplaneeringu piirmäär.

Kogu planeeringuala hoonestustihedus on 1,1.

Pos 1 ja pos 2 Peterburi tee äärsed hooned peavad asuma ühel joonel.

Üldplaneeringuga on määratud haljastusprotsent Lasnamäe iseärasusi arvestades 15% kvartali pindalast.

Detailplaneering arvestab kinnistu põhiselt 15% haljastuse nõuet, seega on üldplaneeringus nõutud haljastuse osakaal kvartalis nõutust kõrgem.

Eelnevat kokkuvõttes on maaüksuste koormusnäitajad üldplaneeringuga lubatust madalamad. Kuna olemasolevad hooned suuremas osas lammutatakse ning uushoonestus rajatakse üldplaneeringu reeglite kohaselt, siis on hoonete ehitusala samuti väiksem kui olemasoleva hoonestuse ehitusala.

3.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Olemasolevat krundi reljeefi planeeringuga ei muudeta.

3.5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

3.5.1 KESKKONNAKAITSE

Geoloogilise uurimuse aruande joonisel on piiritletud naftaproduktidega kõige enam reostunud maa-ala, kus on ületatud piirarv tööstustsoonis ning pinnas on inimese tervisele ja keskkonnale ohtlik. Täpsemat kontuurimist ei võimalda olemasolev hoonestus. Naftaproduktidega enim reostunud pinnas piiritletud alal tuleb vundamentide rajamisel välja kaevata, ära vedada ja utiliseerida.

Planeeritud alal asuvatelt parklatelt nähakse ette sademevee kogumine ning kohtpuhastus läbi õli- ja liivafiltri ning juhtimine sademeveekanaliseerimisele. Suurte sademeveekoormuste vähendamiseks paigaldatakse kinnistule vahemahutid.

Pos 1 ja pos 2 kruntidele planeeritud hoonetes ei kavandata keskkonnaohtlikku tegevust ega keskkonda saastavat tootmist. Pos 6 krundile on planeeritud katlamaja (konteiner), millega hiljem kaasnevad vastavad asjassepuutuvad välisõhu saasteload.

3.5.2 HALJASTUS JA HEAKORD

Asfaldi tänava servas on olemasolev kõrghaljastus, mis säilib. Peterburi tee perspektiivse kogujatee servas (pos 2 ääres) kasvavad isetekkelised puud, mis planeeringu realiseerimisel likvideeritakse. Kogujatee servas (reformimata riigimaal, pos 1b, asuva parkla haljasala saarel) säilitatakse III väärtusklassi mägimänni grupp. Põhiline osa alast on kõrghaljastusest.

Uus haljastus on planeeritud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule on kogujatee äärde ette nähtud kergliiklusteed koos tänavahaljastusega. Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgi tuleb tagada ettevõtlus- ja tootmisaladel heakorrastatud haljasmaa osakaal kinnistul vähemalt 15%. Planeeritud lahendusega on nõutud haljastusprotsent tagatud.

Kõrghaljastust on planeeritud nii kogujatee serva alla kui eramaale (parklad liigendatud haljastatud saarekestega). Kavandatud kõrghaljastuse asukohad krundil täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Detailplaneeringu põhijoonisel on antud kinnistutele istutatavate puude üks võimalikest lahendusvariantidest (soovituslik) ning teemaal planeeritud istutatavad puud (kohustuslik). Krundi haljastamisel (ehitusprojekti koostamisel) tuleb lähtuda põhimõtetest, et parkimisplatse liigendatakse haljasalade ja kõrghaljastusega (hea tava kohaselt katkestus haljasala või äärekiviga iga 10 parklakoha järel). Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes tundlikud, sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ja ala miljööga. Istutuseks sobivad tänavapuudeks sobilikud suurelehine pärn, pooppuu või harilik vaher.

3.5.3 LIKVIDEERITAVATE ÜSIKPUUDE ESIALGNE ASENDUSISTUTUSTE ARVUTUS

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Planeeringuala haljastuse hinnang on koostatud Dendro-konsult OÜ (Aino Aaspõllu) poolt, 13. august 2014.a.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D \cdot \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus:

D - raiitava puu rinnaläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm.

k1 - raiutava puu liigi koefitsient; võetud – enamkasutatavad või dekoratiivsed lehtpuud (saare, remmelga, viirpuu ja vahtra liigid ning toominga võõrliigid, arukask, pooppuu, harilik jalakas, hõbehaab, sanglepp, must pappel ja sellega võrdsustatud liigid, hiina- ja kallaspappel) – 1,0; kiirekasvulised või lühiealised lehtpuud (saarvaher, hall- ja värdlepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo ja kuldask, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

k2 - puu seisukorra koefitsient; võetud – väärtuslik puu (II) – 2,5; oluline puu (III) – 1,0; väheväärtuslik puu (IV) – 0,3.

k3 - Raiepõhjuse koefitsient; võetud – muud ehitusalused raided – 0,7

Pos Nr.	Jrk Nr.	Likv Puu nr	Likvideeritav haljastus	liigi koefitsient k1	Rinnasdiameeter (diameetrite summa) D, cm	Väärtusklass	seisukorra koefitsient k2	haljastuse ühik	Märkused (likvideerimise põhjus)
2	1	17	Raagremmelgas, pöösas			V			
	2	18	kuldask	0,5	30	III	1,0	22	Teede rajamine
	3	19	aedõunapuu		54	IV		-	Ei arvatata, teede rajamine
Pos 2 kokku:								22	
Peterburi tee	4	20	lõhnav pappel		14	V		-	
	5	21	lõhnav pappel		86	V		-	
	6	22	raagremmelgas		84	V		-	
	7	23	kuldask	0,5	24	III	1,0	18	Teede rajamine
	8	24	lõhnav pappel		30	V		-	
	9	25	lõhnav pappel		18	V		-	
	10	26	raagremmelgas		111	V		-	
Peterburi tee kokku:								18	

Märkus:

Kogujatee rajamiseks on vajalik likvideerida üks III väärtusklassi puu ja kõik V väärtusklassi puud.

Peterburi tee 63 krundil likvideeritakse kaks puud: üks III väärtusklassi kuldask ja üks vana igerik IV väärtusklassi aedõunapuu.

Asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv pos 2 on 22, Peterburi teel - 18.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimistaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

3.5.4 JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

Olmejäätmete taaskasutamise võimaldamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Jäätmekonteinerid paigutatakse krundile prügiautole ligipääsetavasse kohta. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse kokku eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale jäätmekäitlejale. Planeeritud jäätmemahutite asukoha ettepanek vt põhijoonis.

3.5.5 RADOON

Planeeringuala radooniohtlikkuse hinnang on koostatud Finestum Ehitusekspertiisid OÜ poolt 2014.a mais (vt lisad).

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 (Radooniohutu hoone projekteerimine) on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Planeeritud alal teostati mõtmised kuues punktis.

Mõõtmistulemused (lubatud mõõteviga: 2,1%):

Rn sisaldus pinnaseõhus uuringupunktides otsemeetodil (kBq/m³):

44, 42, 56, 40, 36, 37

Rn sisaldus pinnaseõhus eU järgi arvatult (kBq/m³):

36, 34, 48, 32, 28, 29

Radoonitase krundil on keskmisel tasemel ning olulisi radooni vähendamise meetmeid kasutusele võtma ei pea.

Soovitav on lähtuda järgmistest põhimõtetest, et tagada radooniohutu ehitamine. Esimene samm on korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti jne. Radooni hoonealusest pinnasest ruumidesse sattumise vältimiseks tuleb hoone projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist: poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkide vaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida ruumidesse.

Kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korrusel olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem.

Kolmanda sammuna tulevad juba spetsiifilisemad lahendused alates radoonikilede kasutamisest ning muude spetsiifiliste lahendusega, vastavalt radoonikile paigaldamise tootjapoolsetele juhenditele. Vajalikud meetmed valitakse ehitusprojekti koostamise käigus.

3.5.6 MÜRA

Vastavalt Insinööriamist Akukon OY Eesti Filiaali mürauuringule ulatub 2035. aasta prognoositava liiklussageduse alusel päevasel ajal Peterburi tee poole jäävatele fassaadidele liiklusratase $L_{pA,eq}$ kuni 65 dB. Sellest tulenevalt tuleb hoonete välispiire heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul arvestada transpordimüraga, et välispiirde ühisisolatsiooni nõue oleks täidetud.

3.6 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud ala asub Lasnamäe linnaosas Peterburi tee äärsel alal viadukti ja Smuuli tänava vahel. Peterburi teega paralleelne kogujatee on juurdepääsutänav, mis lõpeb tupikuga enne raudtee harusid. Üldplaneeringu järgselt Asfaldi tänav on ette nähtud pikendatavana kuni olemasoleva raudteeni, põhja suunas. Planeeringuga on kavandatud kõnniteed sõidutee ühele poolele.

Ühistranspordi planeeringualal ei eksisteeri ega pole kavandatud.

Kinnistu omanikud organiseerivad oma- ja küllastajate autode parkimise omal krundil. Tänavaa maale parkimiskohtasid ei ole ette nähtud. Arvutus näitab, et käsitletava ala parkimisvajaduse rahuldab ka ainult ühele tasapinnale ja õue planeeritud parkimiskohtade arv.

Täidetud on Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014 seatud normatiivsed nõuded.

Parkimise kontrollarvestus vastavalt „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ muutmine Tallinna Linnavolikogu 25. veebruari 2010 otsus nr 50:

POS. NR.	EHITISE OTSTARVE/LIIK	NORM. ARVUTUS (ASUKOHT VAHEVÖÖND)	NORMATIIVNE PARKIMISKOHTADE ARV	PLANEERINGUS ETTEENÄHTUD PARKIMISKOHTADE ARV KRUNDIL
1	2	3	4	5
1	Kontorihoone Tootmishoone	13200:120=110 12600:210=60	170	170
2	Tootmishoone Kontorihoone	11985:210=57 2115:120=18	75	75
Kokku:			245	245

Planeeritud ala asub vahevööndis.

Parkimiskohtade laiuks on kavandatud 2,6m, haljassaarekeste kõrval olevate parkimiskohtade laiuks 2,85m.

Kinnistu omanikud organiseerivad jalgrataste parkimise omal krundil vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgrattaparklate asukoht joonisel on illustratiivne ning täpsustatakse ehitusprojektiga vastavalt standardile ja määrustele. Vajaduse ilmnemisel leida lisaparkimiskohtade paigutus omal kinnistul.

3.7 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Üldplaneeringu järgselt asub planeeringuala ettevõtlusalal, tootmis-, laondusettevõtete kõrval-otstarbega piirkonnas. Planeeritud ala asub Peterburi tee ääres, kus valdav osa avalikust ruumist moodustavad tänavamaad ja endiste raudteetrasside asemel haljasalad.

Perspektiivselt on Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga ettenähtud raudtee asendamine veotänavaga ning Asfaldi tänava pikendamine ja ühendamine raudteed asendava perspektiivse tänavaga. Peterburi teega paralleelne nn. kogujatee on planeeritud jätkuvana üle olemasoleva raudtee ja ühendatuna endise K-Rauta poe ees oleva juurdepääsuteega, mis suubub tagasi Peterburi teele. Nii olemasoleva raudtee kui ka kogujatee äärde on ette nähtud kergliiklusteed koos tänavahaljastusega.

Perspektiivselt võib pidada planeeringuala nn. kogujatee äärset perspektiivika ja hästi ligipääsetava ettevõtlusalana, mis on hästi nähtav ka Peterburi teelt ja viaduktilt.

Detailplaneeringuga on tehtud hoonestusettepanek tänavalt tagasiastega ehk tänava ette jääv parkla ja haljasalad on avatud. Pos 1 kinnistul asuva Peterburi tee poolse hoonestuse ette on tehtud ettepanek liigendatud fassaadile, et muuta kontorihoone esifassaad atraktiivsemaks ja moodustuks väike sissepääsu esine väljak. Tootmishoonetele omaselt on detailplaneering arvestanud tagahoovide piirdega sulgemisega.

Asfaldi tänav (pos 3) on määratud avaliku kasutusega teeks. Teed on varem valmis ehitatud avalikult kasutatavad tänavad. Planeeritud teekinnistu määratakse avalikuks kasutamiseks avalikes huvides, eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igapäevale ja selleks, et muuta liiklemine ohutumaks ja paremaks. Tee kinnistu määratakse avalikuks kasutamiseks koos kõigi selle juurde kuuluvate liiklemiseks ning tee ekspluateerimiseks kasutatavate rajatistega, sademeveekanaliseerimise ja üldkasutatava haljastusega.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritud tehnoorkude ja liitumispunktide lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojektis tehnoorkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

4.1.1 ÜLDOSA

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Marine Aluminium Industries OÜ vaheline veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste ostu-müügi leping nr 004746/01 ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1420347-1, 06.05.2014.a.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

Linnatänavad. EVS 843-2016

Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2012

Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“, vastu võetud 16.12.2005.a.

4.1.2 VEEVARUSTUS

Kruntide veevarustuse allikaks on Peterburi teega paralleelne olemasolev ühisveevärgi torustik Ø300. Detailplaneeringuga on ette nähtud võimalus veetorustiku väljatõstmiseks tänavamaale (v.a. pos 2 läänepoolne nurk olemasoleva torustiku jätkamiseks kesklinna suunas).

Planeeritud hoonete veevarustus tagatakse ümbertõstetavast veetorust. AKTSIASELTS TALLINNA VESI tagab piirkonnas vabasurve normaalolukorras 200kPa.

Pos 1, pos 2 ja pos 6 kruntidele on planeeritud igale oma liitumispunkt tänavamaale. Kasutusest väljajäävad veetorustikud likvideeritakse peatorust hargnemisel.

Proгноositav vee vajadus:

Pos 1 – tarbevesi 3,9 l/s, sisekustutusvesi 1,7 l/s.

Pos 2 – tarbevesi 2,1 l/s, sisekustutusvesi 1,7 l/s.

Pos 6 – tarbevesi 1,1 l/s (4m³/h)

Tarbeveevajadus kokku – 7,1 l/s.

Väliskustutuse prognositav normvooluhulk on 30 l/s (Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrjevõrkevarustus“).

Veetorustikul paikneb tuletõrjehüdrant planeeringuala sissesõidul Asfaldi tänava ja kogujatee ristmikul.

Veevajadused täpsustatakse ehitusprojektiga.

Olemasolevatele ja planeeritud veetorustikele seada notariaalne servituut.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

4.1.3 KANALISATSIOON

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on kinnistute reo- ja sademevee kanaliseerimisel eelvooluks Smuuli tee Ø300 ühiskanalisatsioonitorustikud.

Tehnovõrkude koondplaanile on kantud planeeritud ühiskanalisatsioonitorustikud liitumispunktidest kuni AKTSIASELTS TALLINNA VESI kuuluvate torustikeni.

Detailplaneeringuga on ette nähtud krunte läbivate kanalisatsioonitorustike väljatõstmine tänavamaale.

Olemasolev kanalisatsioon säilitatakse kinnistul pos.3. Kinnistule pos.4 on kavandatud uued sademevee ja reovee torustikud.

Pos 1 krundile on ette nähtud kaks ja pos 2 ning 6 kruntidele kummalegi üks reoveekanalisatsiooni liitumispunkt kuni 1m kaugusele krundi piirist väljaspoole tänavamaale (asukohad täpsustatakse ehitusprojektis).

Proгноositav reovee vooluhulk:

Pos 1 – 9,5 l/s

Pos 2 – 5,5 l/s

Pos 6 – 1,7 l/s

Kokku – 16,7 l/s.

Pos 1, pos 2 ja pos 6 kruntidele on planeeritud igale oma sademeveekanalisatsiooni liitumispunkt kuni 1m kaugusele krundi piirist väljaspoole tänavamaale.

Kruntide sademevee prognositav vooluhulk kokku on 265 l/s.

Parklate sademeveed puhastatakse krundi piires kohtpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid) enne eelvoolu suunamist.

Sademevesi kanaliseerida ühiskanalisatsiooni läbi ühtlustusmahuti ülevoolu. Ühtlustusmahuti ülevool max 10 l/s. Sademevee reguleerimise vajadus, ulatus ja viis, samuti võimalikud ühtlustusmahuti asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga.

Sademevesi haljasaladel imbub pinnasesse.

Planeeritud hoonete alla jäävad olemasolevad kanalisatsioonitorud ning kaevud likvideeritakse.

Sademeveed planeeritud Peterburi tee kogujateelt juhitakse planeeritud sademeveeühiskanalisatsiooni. Restkaevude asukohad lahendatakse koos vertikaalplaneeringuga ehitusprojektis.

Asfaldi tänaval on olemasolev sademeveekanalisatsioon, mis kulgeb läbi Asfaldi tn 4 kinnistu kuni J. Smuuli tee ühiskanalisatsioonitorustikuni. Asfaldi tänaval olemasolevat sademeveekanalisatsiooni ei muudeta.

4.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVALGUSTUS

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 220024, 13.05.2014.

Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeritud hoonete elektrienergiaga varustamine on ette nähtud pos 5 planeeritud uue alajaama baasil. Elektrilevi OÜ-le kuuluvasse alajaama ei ole lubatud paigaldada tarbijatele kuuluvaid seadmeid.

Peterburi tee 63a krunti läbivad kesk-pinge kaabelliinid nr 11505 ja 11506 on planeeritud ümber paigaldada tänavamaale. Planeeritud alajaama 6kV toide on planeeritud ümbertõstetavalt kaabelliinilt.

Alajaamad nr 1389 ja 1319 on ette nähtud likvideerida.

Uued toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena, olemasolevad tarbetuks jäävad õhu- ja kaabelliinid planeeritud ala ulatuses likvideeritakse.

Vastavalt tehnilistele tingimustele olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus on ette nähtud teostada tellija kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeritud pos 1 ja 2 hoonestuse arvutuslik elektrivajadus on 3x(3x630A). Pos 6 arvutuslik elektrivajadus on 3x63A.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega ja on põhimõtteline. Liitumispunktide asukoht määratakse piiritusaktiga.

Kinnistuseseste võrkude asukohad määratakse tööprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetse objekti elektrivarustus (ka alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tänavavalgustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 02.02.2016 tehnilised tingimused nr 13. Uue planeeritud kogujatee ja Peterburi 63 ja 63a kruntide vahele jääva tee valgustuseks on ette nähtud tänavavalgustuse kaabelliinid. Asfaldi tänava ja olemasoleva kogujatee osas säilib olemasolev tänavavalgustus, millele lisandub täiendav tänavavalgustus tänavate pikendusel. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Valgustite tüübid määratakse ehitusprojektis. Olemasoleva tänavavalgustuse toide selles piirkonnas on ja säilib lülitus-jaotusseadmest LJS375, mis asub teiselpool Peterburi maanteed Vesse tn ristmikul.

4.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Eesti Telekom (endine Elion Ettevõtte Aktsiaselts) telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22823342, 26.05.2014.

Olemasolev sidekanalisatsioon Peterburi tee 63a krundil on ette nähtud likvideerida ja asendada tänavamaale planeeritud sidekanalisatsiooni lõiguga.

Pos.1 ja pos.2 kruntidele on planeeritud omaette sidekanalisatsiooni sisestus planeeritud/ olemasolevast sidekanalisatsioonist.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b KKS tüüpi sidekaevusid ja haruühendusi. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min. 1,0m, väljaspool sõiduteed 0.7m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

AS Eesti Telekom (endine Elion Ettevõtte Aktsiaselts) kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakenduseseadusele § 15”. AS Eesti Telekom ei võta endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

4.4 SOOJARVASTUS

Käesoleva tööga on lahendatud Peterburi tee 63 ja 63a kinnistute soojavarustus detailplaneeringu mahus.

Planeeritud ala kuulub vastavalt Tallinna Linnavalikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 kaugkütte piirkonda.

Soojusvarustus on lahendatud AS Tallinna Küte 20.05.2014 väljastatud tehniliste tingimuste nr 21300-01-14/28 alusel.

Käesoleval ajal Peterburi tee 63 ja 63a kinnistute vahetus läheduses AS-le Tallinna Küte kuuluv kaugküttevõrk puudub. Planeeringualal paikneb AS-le Tallinna Küte kuuluv katlamaja Peterburi tee 63a.

Planeeringuga on ette nähtud uue katlamaja (konteiner) tarbeks eraldi krunt ja planeeritud hoonete soojusvarustus on lahendatud sealt lähtuvate soojusvõrkude baasil. Olemasolev katlamaja ja maha jäetavad soojustorustikud likvideeritakse.

Detailplaneeringuga on ette nähtud sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlme. Planeeritud arvutuslik soojatarbimine kokku on ca 2,45 MW.

Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

4.5 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Eesti Gaas poolt väljastatud tehnilised tingimused 25.06.2014 nr 5-1/129.

Pos 6 krundile planeeritud katlamaja maagaasiga varustamiseks on planeeritud olemasoleva Peterburi tee 63b kinnistule suubuva B-kategooria Ø 63 gaasitarustiku asemele uus suurema läbimõõduga torustik alates olemasolevast Ø 530 gaasijaotustorustikust (Peterburi tee kogujateel) kuni hargnemiseni uuele katlamajale. Gaasivõrguga liitumispunktiks on planeeritud maasiiber pos 6 krundi piiril. Peterburi tee 63a likvideeritavale katlamajale suunduva B-kategooria gaasitarustik suletakse (läbilõige) gaasijaotustorustiku juures.

Planeeritud torustiku läbimõõdud ja hargnemissõlmede asukohad täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud vastuvõetud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

Raudtee kaitsevöönd 30m (osaliselt).

Peterburi mnt 48a (Recticel OÜ) ohuala R₀ 500m.

Vesse tn 2 (Alexela Oil AS) tankla ohuala R₀ 100m.

Asfaldi tänava ja Peterburi tee kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10m.

5.2 KAVANDATUD KITSENDUSED

Pos 1:

SV olemasolevale KP kaablikoridorile 1,0m mõlemale poole liini äärmisest kaablist võrgu valdaja kasuks (osaliselt).

SV planeeritud elektrikilbile 2m raadiuses võrgu valdaja kasuks.

Pos 2:

Raudtee kaitsevöönd 30m (osaliselt) jääb kehtima.

SV olemasolevale ja planeeritud veetorustikule 2,5m toru teljest kummalegi poole võrgu valdaja kasuks.

SV planeeritud sademeveekanaliseerimisele kuni 0,2m krundi piirist võrgu valdaja kasuks.

SV planeeritud reoveekanaliseerimisele kuni 1,3m krundi piirist võrgu valdaja kasuks.

SV planeeritud elektrikilbile 2m raadiuses võrgu valdaja kasuks.

Pos 3

Määratud avalikult kasutatavaks teeks.

SV olemasolevale sidekanaliseerimisele 1,0m liinirajatise teljest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.

SV olemasolevale reoveekanaliseerimisele 2,0 kuni 2,5 m torustiku teljest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.

SV olemasolevale sademeveekanaliseerimisele 2,0m torustiku teljest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.

SV olemasolevale ja planeeritud KP kaablikoridorile 1,0m mõlemale poole liini äärmisest kaablist võrgu valdaja kasuks.

SV olemasolevale tänavavalgustuse õhuliinile 2,0m mõlemale poole liini telge ja planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile 1,0m mõlemale poole kaabli teljest võrgu valdaja kasuks.

Pos 4

SV planeeritud soojustorustikule 2,0m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast võrgu valdaja kasuks.
SV olemasolevale ja planeeritud sidekanalisatsioonile 1,0m liinirajatise teljest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.
SV olemasolevale ja planeeritud veetorustikule 2,0 m torustiku teljest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.
SV planeeritud reoveekanaliseerimisele 2,0m torustiku teljest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.
SV planeeritud sademeveekanaliseerimisele 2,0m torustiku teljest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.
SV olemasolevale ja planeeritud gaasitorule 1,0m toru teljest mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.
SV olemasolevale ja planeeritud KP kaablikoridorile 1,0m mõlemale poole liini äärmisest kaablist võrgu valdaja kasuks.
SV planeeritud MP kaablikoridorile 1,0m mõlemale poole liini äärmisest kaablist võrgu valdaja kasuks.
SV planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile 1,0 m mõlemale poole äärmisest kaablist võrgu valdaja kasuks.
SV juurdepääsu tagamiseks Peterburi tee 63b kinnistu (78403:314:0010) kasuks.
SV juurdepääsu tagamiseks krundi pos. 1 kasuks.
SV juurdepääsu tagamiseks krundi pos. 2 kasuks.
SV juurdepääsu tagamiseks krundi pos. 5 kasuks.
SV juurdepääsu tagamiseks krundi pos. 6 kasuks.
Naaberkrundile Pos 5 planeeritud alajaama kaitsevöönd osaliselt, 0,8m krundi piirist.

Pos 5

Alajaama kaitsevöönd 2m rajatise servast.

Pos 6

SV planeeritud planeeritud elektrikilbile 2m raadiuses võrgu valdaja kasuks.

5.3 KAVANDATUD KITSENDUSED VÕÕRASTELE KINNISTUTELE

Servituudid linnamaal:

Tehnovõrkude servituudi vajadusega (SV) alad võrgu valdaja kasuks väljaspool moodustatavate kruntide piire:

1. SV planeeritud sidekanalisatsioonile (1m mõlemale poole liinirajatise teljest)
2. SV planeeritud veetorustikule (2-2,5m mõlemale poole torustiku teljest)
3. SV planeeritud sademeveekanaliseerimisele (2-2,5m mõlemale poole torustiku teljest)
4. SV planeeritud reoveekanaliseerimisele (2-2,5m mõlemale poole torustiku teljest)
5. SV planeeritud KP kaablile (1m mõlemale poole liini äärmisest kaablist)
6. SV planeeritud gaasitorustikule (1m mõlemale poole toru teljest)
7. SV planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile (1m mõlemale poole äärmisest kaablist)

Linnamaal sõlmitakse servituudid pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS

6.1 HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Hoone arhitektuurne vorm peab vastama kaasaegsetele hoonetele esitatud nõuetele ning sobivusele linnaruumi paigutamisel.

Planeeringuga on määratud põhilised parameetrid, milleks on:

- Lahtine hoonestusviis;
- Hoone peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel.
- Katusekalle - lamekatuse;
- Viimistlusmaterjalideks - betoon, klaas, metallist fassaadielemendid nagu varikatused, nende konstruktsioonid, variseinad. Võimalik on kasutada kvaliteetset metallkassetti, profileeritud terasest välisseina kergpaneeli.
- Piirdeaiad nähakse ette kinnistute tagahoovidele. Piirdeaeda mitte rajada kinnistu ja avalikult kasutatava ala/parkla vahele Peterburi tee servas. Turvalisuse eesmärgil on kinnistutele kavandatud kõrge piire, kõrgus max 1,8m. Piirdeaiad on planeeritud terasvõrk- või keevisaedadena (täpsem lahendus määratakse ehitusprojektiga).

Hoone suurim lubatud kõrgus:

- Pos nr 1 +21.00
- Pos nr 2 +15.00
- Pos nr 5 +5.00
- Pos nr 6 +5.00

6.2 MUUD NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

- Peterburi tee ääres ca 100m krundi piirist võib hoonestustihedus olla kuni 2,0 ja krundi tagaosas 1,5.
- Pos 2 planeeritud hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga.
- Peterburi tee kogujatee projekt kooskõlastada Maanteeametiga (tagada maantee muldkeha stabiilsus).
- Raudtee kaitsevööndis tuleb ehitiste projekteerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ja müraga, ning rakendada leevendavaid meetmeid.
- Tuleb välistada kõrvaliste isikute sattumine krundilt raudteemaale, mistõttu on oluline juba projekteerimise käigus ette näha piiravad meetmed (aed, läbipääsmatu elavtara vms krundi piiril).
- Kogu tööperioodi jooksul tuleb järgida teede- ja sideministri 09.07.1999 määrust nr 39 „Raudtee tehnoasutuseeskirja kinnitamine“ ja selle määruse Lisa 3 „Ehitusgabriidi rakendamise juhend“, mille kohaselt on ehitus-, remondi- ja muude tööde tegemisel keelatud rikkuda raudtee ehitusgabriidi nõudeid.

6.3 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Haljastus:

- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada haljastuse lahendus või koostada haljastuse projekt, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Haljastusega alade osakaal kinnistul peab olema vähemalt 15%.
- Istikud ja istutustööd peavad vastama standarde EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põõsaste istikud“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Tänavamaal lähtuda haljastuse projekteerimisel Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.

Pinnasereostus:

- Enne ehitustööde algust tuleb teostada üle normatiivselt reostunud pinnasega ala saneerimine. Saneerimisprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaameti jäätmehooldusosakonnaga. Hoonete lammutusprojektile lisada reostuse saneerimiskava. Kava tellida litsentsi omavalt ettevõttelt ning esitada läbivaatamiseks jäätmehoolduse osakonnale. Naftaproduktidega enimreostunud pinnas tuleb vundamentide rajamisel välja kaevata, ära vedada ja utiliseerida vastava litsentsiga ettevõtte poolt.

Jäätmekäitlus:

- Olemasolevate rajatiste ja hoonete lammutusprojektid ning uute ehitiste ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Lammutus- ja ehitusprojektis esitada Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 38 kohane ehitusjätmete käitlemise kava.

Müra:

- Arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2001.a. määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid. Käsitletaval alal on määruse mõistes tegemist III kategooria alaga – segaalaga.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab enam kui 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (nt akende tuulutusavad või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. 1. veebruarist 2017 hinnatakse liikluse müra taset atmosfääriõhu kaitse seaduse

ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” järgi. Ehitusprojekti koostamisel tuleb nendega arvestada.

Välisõhk:

- Uue katlamaja (konteiner) projekteerimisel ja ehitusloa taotlemisel tuleb arvestada lokaalkatlamaja välisõhu saasteloa ning jäätmeloa taotlemisega. Välisõhu saasteluba tuleb lisada katlamaja ehitusprojektile.

6.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Üldine nõue:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema valmis ehitatud detailplaneeringuga kavandatud ja „Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingus“ fikseeritud teed ja tehnovõrgud.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Ehitusprojektide (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks tellida tehnilised tingimused AKTSAASELTSILT TALLINNA VESI.
- Krundil kogunevat sademevett raudteemaale ja naaberkruntidele mitte suunata.
- Sademevee hetkelist äravoolu ühiskanaliseerimise piirata ühtlustussüsteemidega.
- Ühiskanaliseerimise juhitavate sademete koguste vähendamiseks esitada veevarustuse ja kanaliseerimise ehitusprojekti sademevee immutamise ja kogumise lahendused ning vahemahutitesse kogutud vee edasise kasutamise ettepanekud.
- Planeeritud ja olemasolevatele vee-, reovee- ja sademeveekanaliseerimise ühiskanaliseerimisele seada notariaalne servituut.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks tellida tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks ja võrgu ümberehituseks tuleb esitada liitumistaotlus ning teenusetellimuse taotlus, sõlmida liitumislepingud ja tasuda liitumis- ja teenusetasud. Lepingute sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole (Kadaka tee 63, tuba 221).
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Tänavavalgustus:

- Tänavavalgustuse tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.

Sidevarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused AS Eesti Telekom'ilt.
- Projektis näha ette vajalikud tööd varemehitatud ja säilitatavate liinirajatiste kaitsmiseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Olemasolevad sidekaevud ei tohiks jääda sissesõiduteede alla ja sidekanalisatsioon pikisuunaliselt sõidulasse.
- Siderajatiste ümberpaigaldamise projekt koostada selliselt, et tagatakse vajadusel AS Eesti Telekom'i töötavate ühenduste toimimine ehitustööde käigus. Vajadusel olemasolevate liinirajatiste uuringud ja ümberlülitustööd tellida Eltel Networks AS-lt.
- Tööde teostamine AS Eesti Telekom sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Eesti Telekom kaablijäreelvalve allüksusega. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.

Soojavarustus:

- Objekti soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda AS Tallinna Küte konkreetsete tehnilised tingimused.

Gaasivarustus:

- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed tellida AS-lt Gaasivõrgud. Ehitusprojektid kooskõlastada AS-ga Gaasivõrgud.

7 TULEOHUTUS

Hoonete ehituslik tulepüsivus määratakse edasise hoonete projekteerimise käigus.

Kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Välisest tuletõrjevõime vajadus on ca 30 l/s (kustutusvee vajadus vastavalt EVS 812-6:2012 + A1:2013), mis täpsustatakse ehitusprojektiga.

Väliskustutuseks vajalik vesi on võimalik saada olemasolevatest ja planeeritud tuletõrjehüdrantidest.

Seesmise tuletõrjevõime vajadus, tuletõrjeveemahutite suurus ja vajadusel kuivhüdrantide asukohad määratakse ehitusprojektiga (prognoositav vee vajadus sisekustutusveele 1,7 l/s kinnistu kohta, vt punkt 4.1.2).

Juurdepääs krundile pos 1 on Asfaldi tänavalt, krundile pos 2 Peterburi tee kogujateelt.

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

8.1 VASTAVUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Üldplaneeringuga on kavandatud käsitletava piirkonna tihendamist ja hoonestuse korrastamist. Ruumilise arengu eesmärk on piirkonna esinduslikkuse ja konkurentsivõime tõstmine teiste sarnaste seas. Detailplaneeringuga on lahendatud üldplaneeringu järgsed tänavad ja avaliku ruumi haljastus, asendatud amortiseerunud piirkonna ilmet risustavad laohooned uushoonestusega. Detailplaneering vastab ruumilise arengu eesmärkidele.

8.2 KAVANDATU MÕJU LÄHIPiIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Detailplaneeringuga kavandatu mõjub lähipiirkonna linnakeskkonnale positiivselt ja arendavalt. Tänavamaa omandi ja piiride korrastamine, trasside tänavamaale planeerimine ja sellega seoses erakinnistuid läbivate trasside vähendamine vabastab seotud kinnistute koormatise ning vabastab trassialused maa-alad parema maakasutuse võimaldamiseks.

8.3 KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Planeeritud maa-ala ei ole avaliku huvi objekt sarnases tähenduses nagu seda võiks olla kesklinnas asuv linnaruum. Planeeritud maa-alaga on tegemist endise tootmishoonete kompleksi osaga, mille funktsioon ja kasutus on seotud hea autotranspordi ühendusega ja logistilisest asukohast tuleneva kasutusotstarbega.

Maa-ala on vaadeldav Peterburi tee viaduktilt, mistõttu on soovitatav Peterburi tee poolne hoone fassaad projekteerida esinduslikum (projekteerida kontori- ja olmeruumid tänavapoolsesse fassaadi). Pos 2 hoonestust varjab tänavamaale planeeritud kõrghaljastus. Pos 1 hoonestuse tänavapoolne fassaad on planeeringulahenduse ettepaneku kohaselt liigendatud, et muuta planeeringuala hoonestus atraktiivsemaks ning ei mõjuks liigselt suure-mastaapselt.

Detailplaneering ei riiva avalikke huve ega väärtusi.

8.4 VASTAVUS LASNAMÄE ELAMUALADE ÜLDPLANEERINGULE

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgi on Peterburi tee 63 ja 63a kinnistute maakasutus B+T, st. ettevõtlusala tootmis- ja laondusettevõtete kõrval-otstarbega.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu peamisteks eesmärkideks on Lasnamäe elamualade struktuuri loogilisemaks ja organiseeritumaks muutmine; Lasnamäe elamuehituse jätkamine, arvestades üldplaneeringus pakutud struktuuri, väljakujunenud infrastruktuuri ning vabade maade olemasolu; roheline võrgustiku väljaarendamine; teede infrastruktuuri parandamine; territooriumi funktsioonide mitmekesistamine ning olemasoleva elukeskkonna välisilme parendamine, seades ette tingimused hoonestuse korrastamiseks.

Üldplaneering seab ka siiski ettevõtlusaladele tingimusi, millest olulisemad:

- haljastusega alade osakaal kinnistul vähemalt 15%, kuhu ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus;
- puudele luua/säilitada piisavad kasvutingimused, tuginedes EVS 843:2003 nõuetele;

- tuleb rajada puhvertsoonid tööstushoonete laoplatside ja ärihoonete vahele;
- suured vett mitte läbilaskvad kõvakattedega pinnad asendada sellistega, mis võimaldavad vihma- ja lumeveel maasse imbuda. Katustelt tulev sadevesi immutada võimaluse korral kinnistutel;
- maksimaalne ehitise kõrgus on 24 m (kõrgema korruse põrandakõrgus maapinnast), kuid hoone üldine kõrgus maksimaalselt 28 m;
- kvartaalne tiheduse tsoneeringu järgi on Peterburi tee äärses servas lubatud tihedus kuni 2,0, Peterburi teest kaugemal osas kuni 1,5.

Käesolev planeering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga ja teenib selles püstitatud eesmärgi. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.2.1.7 „Tänava- ja parklahaljustuse planeerimise põhimõtted“ on planeeringuga kavandatud rajatava tänavaga pikenduse äärde sõidutee ja kõnnitee vahele haljasala ja kõrghaljastus puude rea nimel. Olemasolevates tänavates, kus sõidutee ja kinnistute vahel on maa-alused trassid, kõnniteed jne ei ole täiendavate puude istutamine võimalik ega planeeritud.

8.5 VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD TINGIMUSTELE

- Määrata Asfaldi tänavaga maa-ala krundi piirid;
Täidetud. Krundi piirid on tähistatud põhijoonisel (DP-02).
- Täpsustada hoonete suurimat lubatud kõrgust;
Täpsustatud seletuskirja punktis 3.2 ja 6.1.
- Kavandada Peterburi tee 63a krundile hoone sama kaugele kui Peterburi tee 63 krundile kavandatav hoone. Tänavaga maa-alale parkimiskohti mitte kavandada;
Täidetud. Lubatud hoonestusala on tähistatud põhijoonisel (DP-02). Tänavaga maa-alale ei ole parkimiskohti planeeritud.
- Koostada radooniuuringu pinnase tegeliku radoonitaseme väljaselgitamiseks, kuna Osäühingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi põhiseisul võib planeeringuala pinnases esineda kõrgeid radoonisisaldusi. Vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine hoonete ehitusprojektide koostamisel;
Täidetud. Radooniuuringu tulemused on antud seletuskirja punktis 3.5.5.
- Esitada vastavat litsentsi omava ettevõtte koostatud keskkonnaseisundi hinnang ja reostusuuring. Uuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga, lõpparuanne ja saneerimiskava esitada Tallinna Keskkonnaametile. Vajadusel näha ette nõuded ehitusprojektide koostamiseks;
Täidetud. Naftaproduktidega kõige enam reostunud maa-ala on tähistatud tugiplaanil (Lisa 10). Tingimused jääkreostuse likvideerimiseks on antud seletuskirja punktis 6.3.
- Koostada autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päeval ja öisel ajal koos mürakaartide ja müratasemetega hoonete fassaadidel. Esitada müra leevendamise meetmed, mida arvestada hoonete ehitusprojektide koostamisel.
Täidetud. Nõuded on seletuskirja punktis 6.3.
- Käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, rajada katusehaljastust, koguda vahemahutisse ja kasutada olmes)
Täidetud. Tingimused on seletuskirja punktis 6.4.
- Anda ülevaade kavandatavast tootmistegevusest, vajalikest keskkonnalubadest (keskkonnalubade taotlemisest), tekkivatest jäätmetest ja nende käitlemisest;
Selgitused on antud seletuskirja punktides 3.5.1 ja 3.5.4
- Arvestada haljastuse, tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel Eesti standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud nõuete ja rakendusjuhistega;
Selgitused on antud seletuskirja punktis 3.5.2. Arvestatud on uuendatud EVS 843:2016 nõuetega.
- Teha koostööd Tallinna linna ehitismääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja Lasnamäe Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Kommunaalameti, Tallinna Linnavaarameti ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.
Tehtud koostöö vt Planeeringu Lisa 2.

8.6 ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul arutelul ei tehtud planeeringulahendust muutvaid ettepanekuid. Ettepanekuteks oli:

1. Võimalusel täiendada Peterburi teega paralleelselt kulgeva ühendustee äärset haljastust.

2. Jätkata detailplaneeringu menetlemist vastavalt planeerimisseadusele ja Tallinna ehitismäärusele.

Avaliku arutelu ettepanekuid on arvestatud ning kruntide Peterburi teega paralleelset parkimislahendust on täiendatud, laiendades parkimiskohtade vahelist haljasala ja lisatud kõrghaljastust.

8.7 VASTAVUS PEAMISTELE MÄÄRUSTELE

Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
Vastab.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“.

Täidetud on Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014 seatud normatiivsed nõuded.

Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
Täidetud.

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

Vastab määrusele hoonestuse soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.“

Nõuded täidetud.

Keskkonnaministri 16.12.2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
Järgitud määruses toodud nõudeid.

8.8 VASTAVUS PEAMISTELE STANDARDITELE

Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine.“
Planeeritud on tänavaäärsed parklad avaliku ruumi osana ning tagahoovid piiratud piirdeaedadega. Ehitusprojektide koostamisel täpsustatakse vajalikke lahendusi.

Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
Planeering ei kitsenda naaberkinnistutel asuvate bürooruumide valgustingimusi.

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Uus haljastus ning tänavad on planeeritud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Planeeringu järgne hoonestus on võimalik rajada vastavalt standardis välja toodud tingimusi täites.

Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

Planeeringu järgne hoonestus on võimalik rajada vastavalt standardis välja toodud tingimusi täites.

Koostas:

Johann-Aksel Tarbe