

Sisukord

I SELETUSKIRI	2
1. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus	2
2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	3
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	4
3.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
3.2. Hoonestusala ja hoone paiknemine ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	4
3.3. Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad	5
3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	5
3.5. Müra- ja radooniuuringu tulemused	5
3.6. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
3.7. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	12
3.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	13
3.9. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	16
3.10. Kehtivaid ja planeeritud kitsendusi	16
3.11. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	17
3.12. Muudatused võrreldes eskiislahendusega ja avalikul arutelul tehtud ettepanekutega arvestamine	17
3.13. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	19
3.14. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	19
4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	20
4.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded.....	20
4.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	20
4.3. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks.....	23
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele	24
II PLANEERINGU JOONISED	26
1. Asukohaskeem	26
2. Põhijoonis M 1:500.....	26
3. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500	26
4. Liiklusskeem M 1:2000	26

I SELETUSKIRI

1. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav ala hõlmab Kantsi tn 5, kantsi tn 6, Kantsi tn 7, Tõivu tn 11, Kantsi tänav T2, Kantsi tänav T3, Kantsi tänav T5, Tõivu tänav T6, Tõivu tn T4 kinnistut ning kolme reformimata riigimaa tükki. Lisaks kuuluvad planeeringualasse osaliselt transpordimaa sihtotstarbega kinnistud Kantsi tn T1 ja Peterburi tee 52 f.

Detailplaneeringu vastuvõtmisel suurendatakse planeeritavat maa-ala võrreldes algatamise korraldusega 2,06 hektarilt 2,20 hektarini.

Planeeritav ala asub Lasnamäe linnaosas Ülemiste asumis Kantsi tänava, Tõrviku tänava, Peterburi tee ja raudtee vahelisel maa-alal. Piirkonnale on iseloomulik vabaplaneeringu põhimõttel paiknevad kaubandus-, tööstus- ja laohooned, millel puudub ühtne ehitusjoon. Olemasolevad hooned on 1- kuni 6-korruselised. Linnakeskusest jääb ala ca 5 km kaugusele. Planeeringalale on tagatud hea juurdepääs nii erasõidukite kui ka ühistranspordiga.

Planeeritava ala kontaktvööndis domineerivad ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Peterburi teest põhja poole jäävad Jüriöö park ja mõned väiksed elamumaa kinnistud.

2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamumaa sihtotstarbega Kantsi tn 5 kinnistust ja kolmest reformimata riigimaa tükist ärimaa või äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi moodustamine, ärimaa sihtotstarbega Kantsi tn 7, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega Tõivu tn 11 kinnistust, transpordimaa sihtotstarbega Kantsi tänav T2, Kantsi tänav T3, Kantsi tänav T5 ning Tõivu tänav T4 kinnistutest kahe ärimaa või äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi ja kahe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega Kantsi tänav 6 kinnistu piire ei muudeta, sellele antakse planeeringuga ärimaa või äri- ja tootmismaa sihtotstarve. Planeeritavatele ärimaa või äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele antakse ehitusõigus kokku kuni nelja 3-korruselise ärihoone või äripindadega tootmishoone ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Tõivu tänav T6 kinnistu piire ei muudeta. Erineva maaomandi tõttu on vajalik krundid pos 5 ja pos 7 näha ette eraldi kruntidena (Tallinna Linnavaarameti ettepaenkul). Planeeringualal olevad hooned lammutatakse.

Detailplaneeringu ala kattub Tõivu tänav T4 osas kehtiva Peterburi tee 48 detailplaneeringuga (kehtestatud 26.04.2008 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 724-k) ning Peterburi tee 52f kinnistu osa Peterburi tee 50, 50a ja 50a/1 kruntide detailplaneeringuga (kehtestatud 06.10.2010 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1516-k). Ja Kantsi tn T1 kinnistu osas Peterburi tee 46 kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud 01.03.2004 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 442-k). Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad vanad detailplaneeringud kattuvates osades kehtetuks.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- Meeldiva keskkonna loomine, kus hooned ning väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud.
- Mugavate juurdepääsude ning hea ühenduse tagamine olemasolevate ning planeeritavate liikumisteede ning sõlmpunktide vahel.
- Tervikliku tänavaruumi loomine, kus on loogiline liikumisteede hierarhia ja sujuv liikluskorraldus.
- Kvaliteetse töökeskkonna loomine, kus on koht ka puhkehetkede sisustamiseks.
- Erinevate funktsioonidega arvestava ning turu vajadustele vastava ruumikorralduse tagamine.
- Toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

3.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringulahendusega muudetakse Kantsi tn 5, Kantsi tn 7, Tõivu tn 11 ja Tõivu tänav T4 kinnistute piire ning selle tulemusena moodustatakse kolm uut ärimaa või äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Lisaks liidetakse Kantsi tänav T2, Kantsi tänav T5 ja Kantsi tänav T3 üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Tõivu tänav T6 ja Kantsi tänav 6 kinnistute piire ei muudeta. (Täpsemalt vt joonis nr 2 – Põhijoonis.)

Moodustatud transpordimaa krundid pos 5, pos 6 ja pos 7 määratakse avalikku kasutusse. Planeeritud krunt pos 7 võõrandatakse linnale.

3.2. Hoonestusala ja hoone paiknemine ning suuruse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringu lahendusega soovitakse anda ehitusõigus nelja kuni 3-korruselise ärihoone või äri- ja büroohoone ehituseks (vt – Põhijoonis).

Hoonete paigutamisel on arvestatud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse paiknemist ning võimalikku krundijaotust. Hoonestus on ette nähtud kõrgusega 12-14 m maapinnast, mis haakub hästi olemasolevate ümbritsevate hoonetega. Planeeritud hoonestusalad on ühest küljest paralleelsed naaberhoonete orientatsiooniga ning teisest küljest Kantsi tänava joonega, mille tulemusena moodustub Kantsi tänava äärde loogiline hoonefront. Hoonestusaladesse on tehtud sisselõiked väärtuslikule haljastusele piisava kasvuruumi tagamiseks.

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Lubatud hoonealune pindala (m ²)	Hoonete arv krundil	Hoone kõrgus maapinnast (m)	Lubatud korruselisus
1	875	1	14*	3
2	315	1	12	3
3	620	1	12	3
4	1010	1	12	3
5	-	-	-	-
6	-	-	-	-
7	-	-	-	-

* Pos 1 planeeritud hoone kõrgus on 14 m, kuna hoonesse kavandatakse sellist kõrgust nõudvat avatud laoruumi.

3.3. Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Antud detailplaneeringu lahendusega lubatud planeeringuala hoonestustihedus (suletud brutopinna m² / plan. ala või kinnistu pindala m²) on $7\,755 / 19\,428 = 0,40$. Krundil pos 1 kujuneb maksimaalseks hoonestustiheduseks 0,94, pos 2 krundil 1,13, pos 3 krundil 0,98 ja pos 4 krundil 0,81. Planeeringujärgsed hoonestustihedused on seega ümbritsevate kruntide hoonestustihedusega kooskõlas (vt. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis).

Planeeritavatesse 3- korruselistes hoonetes Kantsi tänava ääres on planeeritud väikese külastajate arvuga äriettevõtted ja bürood või äri- ja tootmisettevõtted.

3.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käesolevas planeeringus ei kavandata maapinna vertikaali olulist muutmist. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

3.5 Müra- ja radooniuringu tulemused

Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt ei asu planeeringuala kõrge müratasemega piirkonnas. Detailplaneeringu lisades (lisa 5) on esitatud on müraalane eksperthinnang „Kantsi tn 5 ja lähiala mürahinnang“. Vastavalt nimetatud uuringule, jääb planeeringuala summaarne müratase vahemikku 60-65dB päeval ja 50-60 dB öösel. Planeeritud ala ja planeeritud hooned ei ole suure müratundlikkusega ning sobivad antud piirkonda. Bürooruumide projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata heade akustiliste tingimuste tagamisele. Tootmishoonete projekteerimisel tuleb järgida töökeskkonnale esitatavate tingimuste täitmist vastavalt Vabariigi Valitsuse 12.04.2007 määrusele nr 108 „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded mürast mõjutatud töökeskkonnale, töökeskkonna müra piirnormid ja müra mõõtmise kord“.

Müraleevendusmeetmed on toodud seletuskirjas ptk 4.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“.

Pinnaseõhu radoontaseme väljaselgitamiseks on planeeritud alal läbi viidud radoonitaseme mõõdistus (vt Seletuskirja lisad – Lisa 6 „Radoonitaseme mõõdistuse raport“). Selle alusel saab väita, et radoonitaseme planeeritud alal on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ kohati kõrgel, kuid peamiselt keskmisel (normaalsel) tasemel. Kõrge radoonitaseme oli mõõtmishetkel ühes mõõtmispunktis (Pos 1: 52 075 Bq/m³), ülejäänud mõõtmispunktides (pos 2, pos 3 ja pos 4) jäi radoonitaseme vahemikku 39 710 Bq/m³ - 45 170 Bq/m³, mis on vastavalt nimetatud standardile „normaalne pinnase radoonisisalduse tase“. Sellest tulenevalt

piisab ehitatavates hoonetes radoonitaseme vähendamiseks kergemate meetmete kasutamisest. (Vt täpsemalt ptk 4.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“.)

3.6 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav ala ettevõtlusalal, mis on tootmis- ja laondusettevõtete kõrvalotstarbega. Ettevõtlus-, tootmis- ja laondusettevõtete alal on ette nähtud haljastusega alade osakaaluks vähemalt 15%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne või muu haljastus, millel ei ole kokkupuudet maapinnaga.

Planeeringuala läbib üldplaneeringu järgne tänavahaljastuse koridor, mis seob Kantsi roheala Jüriöö pargiga. Planeeringus on ette nähtud hoonestusest vaba ala haljaskoridori loomiseks pos 4 krundile. Sinna on ette nähtud uute puude istutamine ja osaliselt olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine. Kantsi tänavast lõunas on haljaskoridori jätkamiseks säilitatud haljasala, mis on seotud Kantsi rohealaga.

Planeeringulahendusega on kavandatud säilitada enamus väärtuslikust kõrghaljastusest ning säilivatele puudele tuleb läbi viia hoolduslõikus. Ette on nähtud 183 puu istutamine planeeritud alale, ülejäänud asendusistutusega ette nähtud puud istutatakse Lasnamäe linnaosa valitsusega kokkulepitud kohta. Planeeritud puud istutatakse tänavahaljastuseks planeeritud tänavate äärde ning gruppidega säilivatele suurematele ja väiksematele haljasaladele.

Planeeritava ala jätmete kogumine on lahendatud krundi piires sinna paigutatud jäätmekonteinerite baasil. Jäätmekonteinerid paigutada kõvakattelisele alusele varjatud kohta kinnistul (soovitavalt jäätmemajja või katusealusesse) või hoonetesse. Võimalikud asukohad on kajastatud Põhijoonisel. Jäätmed tuleb koguda kokku eelsorteeritult. Jäätmekäitluse nõuded (sh jäätmeloa ning välisõhu saasteloa taotlemise vajalikkus) on toodud ptk 4.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“. Hoonealuse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele. (Vt täpsemalt ptk 4.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“.)

Planeeritaval alal asuva kõrghaljastuse kohta on läbi viidud kaks dendroloogilist hinnangut (vt Detailplaneeringu lisad – Tugiplaan ja Dendroloogiline uuring). Hinnatud on kokku 251 haljastuslikku objekti (neist 35 esimese hinnangu raames ja 216 teise hinnanguga), mille hulgas on nii üksikpuid, puudegrupe, kui ka põõsaid. Enamus nendest on olulised (III väärtusklass) ja väheväärtuslikud (IV väärtusklass) - vastavalt 52% ja 33%. Väärtuslike isendeid (II väärtusklass) on uuritud alal 23 (11%) ning likvideeritavateks (V väärtusklass) on haljastusliku hinnangu järgi märgitud 4% isenditest.

Haljastus on uuritud alal küllaltki mitmekesine. Domineerivateks liikideks on raagremmelgas, saarvaher, harilik haab, aru- ja sookask. Põõsarindes domineerivad harilik vaarikas ja pajud. Lisaks oli puude all paiguti nende järelkasvu. Kokku on eristatud 33 erinevat liiki (ja sorti) puid ja põõsaid, millest 21 on kodumaised.

Enamik puid regulaarse hoolduseta ning vajavad võrahooldust. Esile on tõstetud varjendi nõlval kasvav üheemakaline viirpuu (nr 20), harilike pärnade puuderida (nr 133) ja harilikud tammed (nr 128 ja 129), arukask (nr 76), värtnulg (nr 187) ja arukased (nr 170, 173, 177, 178 ja 186). Ala lõunaosas on suurvee perioodil üleujutatav ala, kus kasvab üks silmapaistev hõberemmelgas (nr 151).

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette maksimaalselt 184 haljastusliku objekti likvideerimine, millest:

- 2 on II väärtusklassi puud;
- 4 on III klassi puudegruppi;
- 9 on III väärtusklassi põõsast või hekki;
- 70 on III väärtusklassi puud;
- 10 on IV väärtusklassi puudegruppi;
- 3 on IV väärtusklassi põõsast;
- 69 on IV väärtusklassi puud;
- 16 on V väärtusklassi puud, põõsast või puudegruppi;
- 1 on IV väärtusklassi viljapuu.

Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning tüvekaitse ja juurestiku kaitsemeetmed ehitustööde ajal. Vältida pinnase tihenemist puujuurte alal ning perspektiivsetel kõrghaljastatavatel aladel. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotletakse raieluba Tallinna Keskkonnaametist. Uushaljastuse rajamine ja liigi valik lahendada haljastusprojektiga, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Planeeringu lahendus näeb planeeringuala haljastuse protsendiks ette 38%.

Säilitada tuleks ka võimalikult suur hulk väärtuslikke (II väärtusklass) ja olulisi (III väärtusklass) puid ning tagada neile sobivad kasvutingimused. Harilike pärnade rida (nr 133) tuleb kasvutingimuste parandamiseks valikuliselt harvendada. Säilivatel puudel tuleks teostada hooldusloikust. Vajadusel tuleb parandada võras valgustingimusi. Läbi võrkaia kasvanud puittaimed ja need mis kahjustavad II väärtusklassi haljastuse kasvutingimusi tuleb eemaldada. Hooldustöid peaks läbi viima väljaõppinud arborist.

Haljastuse täiendamiseks ja asendamiseks sobivad kased, harilik hobukastan, remmelgad, pihlakad, vahtrad, sanglepp, toomingad, värtnulg. Põõsastest sobivad pajud, kontpuud, tuhkuud, mägimänd, toompihlakad, sarapuud, magesõstar. Lisaks võib kasutada vähe ruumi nõudvaid liaane, nt metsviinapuu.

Asendusistutuse kohustus määratakse raieloyal haljastuse ühikutes. Haljastuse ühikute hulk vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele on 3338. Likvideeritavad puud ja haljastuse ühikute arvutamine:

Likv puu nr	Puittaimet nimetus	Liigi koefitsient	Hindamise objekt	Rinnasdiameeter (diameetrite summa), cm	Rinnasdiameeter (diameetrite summa), cm	Haljastuslik väärtusklass	Seisukorra koefitsient	Raie-põhjuse koefitsient	Haljastuse ühik
3a	h. saar	1	üksikpuu	122	39	IV	0,3	0,7	25,9
7a	h. vaher	1	üksikpuu	74	24	III	1,0	0,7	21,2

8a	h. saar	1	üksikpuu	32	10	IV	0,3	0,7	6,8
9a	h. saar	1	üksikpuu	30	10	V	0,0	0,7	5,4
10a	h. saar	1	üksikpuu	28	9	III	1,0	0,7	8,0
11a	h. saar	1	puude grupp	92	29	III	1,0	0,7	26,4
12a	h. vaher	1	üksikpuu	76	24	III	1,0	0,7	21,8
13a	h. saar	1	puude grupp	126	40	IV	0,3	0,7	26,8
14a	h. jalakas	1	üksikpuu	29	9	III	1,0	0,7	8,3
15a	h. toomingas	0,5	üksikpuu	82	26	V	0,0	0,7	10,4
16a	h. vaher	1	üksikpuu	104	33	V	0,0	0,7	18,8
17a	h. vaher	1	üksikpuu	207	66	V	0,0	0,7	37,4
18a	h. saar	1	üksikpuu	191	61	IV	0,3	0,7	40,6
19a	h. vaher	1	üksikpuu	134	43	III	1,0	0,7	38,4
20a	h. hobukastan	2	üksikpuu	263	84	IV	0,3	0,7	83,8
21a	h. vaher	1	üksikpuu	tihedus8	92	V	0,0	0,7	52,0
22a	h. vaher	1	üksikpuu	150	48	V	0,0	0,7	27,1
23a	h. saar	1	üksikpuu	177	56	IV	0,3	0,7	37,6
24a	h. vaher	1	üksikpuu	145	46	IV	0,3	0,7	30,8
25a	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	37	12	IV	0,3	0,7	5,9
26a	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	49	16	IV	0,3	0,7	7,8
27a	raagremmelgas	0,5	puude grupp	266	85	IV	0,3	0,7	42,4
28a	raagremmelgas	0,5	puude grupp	168	54	IV	0,3	0,7	26,8
29a	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	96	31	IV	0,3	0,7	15,3
30a	raagremmelgas	0,5	puude grupp	140	45	III	1,0	0,7	32,7
31a	h. vaher	1	puude grupp	493	157	V	0,3	0,7	104,7
32a	h. vaher	1	üksikpuu	124	39	IV	0,3	0,7	26,3
33a	h. vaher	1	üksikpuu	147	47	IV	0,3	0,7	31,2
34a	h. vaher	1	puude grupp	259	82	V	0,3	0,7	55,0
35a	h. vaher	1	üksikpuu	153	49	IV	0,3	0,7	32,5
1	saarvaher	0,5	üksikpuu	50	16	IV	0,3	0,7	8,0
2	h. vaher	1	üksikpuu	26	8	IV	0,3	0,7	5,5
3	saarvaher	0,5	puude grupp	148	47	IV	0,3	0,7	23,6
5	h. toomingas	0,5	puude grupp	150	48	IV	0,3	0,7	23,9
6	saarvaher	0,5	üksikpuu	161	51	IV	0,3	0,7	25,6
7	h. vaher	1	üksikpuu	47	15	III	1,0	0,7	13,5
8	saarvaher	0,5	üksikpuu	89	28	III	1,0	0,7	20,8
9	saarvaher	0,5	puude grupp	169	54	IV	0,3	0,7	26,9
10	saarvaher	0,5	puude grupp	265	84	IV	0,3	0,7	42,2
11	saarvaher	0,5	üksikpuu	27	9	IV	0,3	0,7	4,3
12	saarvaher	0,5	üksikpuu	49	16	IV	0,3	0,7	7,8
21	saarvaher	0,5	üksikpuu	67	21	IV	0,3	0,7	10,7
27	saarvaher	1,5	üksikpuu	62	20	IV	0,3	0,7	16,5
28	punane leeder		põõsas	-	-	III	1,0	0,7	-
33	h. pihlakas	0,5	üksikpuu	95	30	III	1,0	0,7	22,2
36	saarvaher	0,5	üksikpuu	147	47	III	1,0	0,7	34,3
37	saarvaher	0,5	üksikpuu	32	10	IV	0,3	0,7	5,1
46	h. vaher	1	üksikpuu	58	18	IV	0,3	0,7	12,3

47	saarvahter	0,5	üksikpuu	51	16	IV	0,3	0,7	8,1
48	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	45	14	IV	0,3	0,7	7,2
49	raagremmelgas	0,5	puude grupp	316	101	IV	0,3	0,7	50,3
50	raagremmelgas	0,5	puude grupp	236	75	III	1,0	0,7	55,1
51	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	84	27	IV	0,3	0,7	13,4
57	saarvahter	0,5	põõsas	-	-	IV	0,3	0,7	-
58	saarvahter	0,5	üksikpuu	34	11	IV	0,3	0,7	5,4
59	punane leeder		põõsas	-	-	III	1,0	0,7	-
61	raagremmelgas	0,5	põõsas	-	-	III	1,0	0,7	-
62	rabe remmelgas	1	puude grupp	384	122	IV	0,3	0,7	81,5
63	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	65	21	IV	0,3	0,7	10,4
64	pappel	0,5	üksikpuu	31	10	IV	0,3	0,7	4,9
65	arukask	1	üksikpuu	25	8	III	1,0	0,7	7,2
66	arukask	1	üksikpuu	22	7	III	1,0	0,7	6,3
67	arukask	1	üksikpuu	40	13	III	1,0	0,7	11,5
68	arukask	1	üksikpuu	d<8	d<8	IV	0,3	0,7	-
69	arukask	1	üksikpuu	d<8	d<8	IV	0,3	0,7	-
70	arukask	1	üksikpuu	d<8	d<8	IV	0,3	0,7	-
71	h. toomingas	1	üksikpuu	106	34	IV	0,3	0,7	22,5
	h. toomingas	1	üksikpuu	80	25	IV	0,3	0,7	17,0
	h. toomingas	1	üksikpuu	48	15	IV	0,3	0,7	10,2
	h. pihlakas	0,5	üksikpuu	27	9	IV	0,3	0,7	4,3
72	h. haab	0,5	üksikpuu	95	30	III	1,0	0,7	22,2
73	h. toomingas	1	üksikpuu	60	19	IV	0,3	0,7	12,7
74	h. toomingas	1	üksikpuu	35	11	IV	0,3	0,7	7,4
75	h. haab	0,5	üksikpuu	68	22	IV	0,3	0,7	10,8
	h. toomingas	1	üksikpuu	30	10	IV	0,3	0,7	6,4
77	h. toomingas	1	üksikpuu	31	10	IV	0,3	0,7	6,6
78	h. toomingas	1	üksikpuu	d<8	d<8	IV	0,3	0,7	-
79	h. haab	0,5	üksikpuu	96	31	III	1,0	0,7	22,4
80	h. pihlakas	0,5	üksikpuu	53	17	III	1,0	0,7	12,4
81	h. haab	0,5	üksikpuu	140	45	IV	0,3	0,7	22,3
82	arukask	1	üksikpuu	43	14	IV	0,3	0,7	9,1
83	h. haab	0,5	üksikpuu	117	37	III	1,0	0,7	27,3
84	arukask	1	üksikpuu	36	11	IV	0,3	0,7	7,6
85	h. haab	0,5	üksikpuu	57	18	III	1,0	0,7	13,3
86	h. haab	0,5	üksikpuu	46	15	IV	0,3	0,7	7,3
87	h. haab	0,5	üksikpuu	81	26	III	1,0	0,7	18,9
88	h. haab	0,5	üksikpuu	76	24	III	1,0	0,7	17,7
89	h. sirel		põõsas	-	-	III	1,0	0,7	-
90	h. haab	0,5	üksikpuu	52	17	III	1,0	0,7	12,1
91	h. haab	0,5	üksikpuu	49	16	III	1,0	0,7	11,4
92	h. haab	0,5	üksikpuu	65	21	III	1,0	0,7	15,2
93	h. haab	0,5	üksikpuu	-	-	V	0,0	0,7	0,0

94	h. haab	0,5	üksikpuu	65	21	III	1,0	0,7	15,2
95	h. haab	0,5	üksikpuu	90	29	III	1,0	0,7	21,0
96	h. haab	0,5	üksikpuu	36	11	IV	0,3	0,7	5,7
97	h. haab	0,5	üksikpuu	78	25	III	1,0	0,7	18,2
98	h. haab	0,5	üksikpuu	-		V	0,0	0,7	0,0
99	aed-õunapuu		üksikpuu	-	-	IV	0,3	0,7	-
100	h. haab	0,5	üksikpuu	83	26	III	1,0	0,7	19,4
101	h. haab	0,5	üksikpuu	54	17	IV	0,3	0,7	8,6
102	h. haab	0,5	üksikpuu	38	12	III	1,0	0,7	8,9
103	h. haab	0,5	üksikpuu	78	25	III	1,0	0,7	18,2
104	h. haab	0,5	üksikpuu	128	41	III	1,0	0,7	29,9
105	h. haab	0,5	üksikpuu	83	26	III	1,0	0,7	19,4
106	h. haab	0,5	üksikpuu	172	55	III	1,0	0,7	40,2
107	h. toomingas	1	üksikpuu	47	15	III	1,0	0,7	13,5
108	h. haab	0,5	üksikpuu	57	18	III	1,0	0,7	13,3
109	h. toomingas	1	puude grupp	103	33	IV	0,3	0,7	21,9
110	ungari sirel		hekk	-	-	III	1,0	0,7	-
111	h. haab	0,5	puude grupp	205	65	III	1,0	0,7	47,9
112	h. haab	0,5	üksikpuu	73	23	III	1,0	0,7	17,0
113	h. toomingas	1	üksikpuu	56	18	IV	0,3	0,7	11,9
114	h. haab	0,5	üksikpuu	71	23	III	1,0	0,7	16,6
115	h. vaher	1	üksikpuu	28	9	IV	0,3	0,7	5,9
116	h. haab	0,5	üksikpuu	73	23	III	1,0	0,7	17,0
122	saarvaher	0,5	üksikpuu	33	11	III	1,0	0,7	7,7
123	h. saar	1	üksikpuu	47	15	III	1,0	0,7	13,5
124	saarvaher	0,5	üksikpuu	183	58	III	1,0	0,7	42,7
		0,5	üksikpuu	48	15	III	1,0	0,7	11,2
		0,5	üksikpuu	54	17	III	1,0	0,7	12,6
125	h. haab	0,5	üksikpuu	117	37	III	1,0	0,7	27,3
126	sookask	0,5	üksikpuu	237	75	III	1,0	0,7	55,4
133	h. pärn	2	üksikpuu	70	22	III	1,0	0,7	27,5
	h. pärn	2	üksikpuu	33	11	III	1,0	0,7	13,0
	h. pärn	2	üksikpuu	62	20	III	1,0	0,7	24,4
	h. pärn	2	üksikpuu	54	17	III	1,0	0,7	21,2
	h. pärn	2	üksikpuu	44	14	III	1,0	0,7	17,3
	h. pärn	2	üksikpuu	48	15	III	1,0	0,7	18,9
	h. pärn	2	üksikpuu	51	16	III	1,0	0,7	20,0
134	h. haab	0,5		119	38	III	1,0	0,7	27,8
135	h. haab	0,5	üksikpuu	83	26	III	1,0	0,7	19,4
136	h. haab	0,5	üksikpuu	94	30	IV	0,3	0,7	15,0
141	h. vaher	1	üksikpuu	50	16	III	1,0	0,7	14,3
157	raagremmelgas	0,5	üksikpuu		0	V	0,0	0,7	0,0
167	raagremmelgas	0,5	põõsas	108	34	V	0,0	0,7	13,8
168	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	136	43	III	1,0	0,7	31,8
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	75	24	III	1,0	0,7	17,5
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	90	29	III	1,0	0,7	21,0

	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	93	30	III	1,0	0,7	21,7
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	55	18	III	1,0	0,7	12,8
	h. vaher	1	üksikpuu	25	8	III	1,0	0,7	7,2
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	128	41	III	1,0	0,7	29,9
169	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	40	13	IV	0,3	0,7	6,4
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	157	50	IV	0,3	0,7	25,0
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	162	52	IV	0,3	0,7	25,8
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	73	23	IV	0,3	0,7	11,6
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	29	9	IV	0,3	0,7	4,6
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	59	19	IV	0,3	0,7	9,4
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	43	14	IV	0,3	0,7	6,8
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	162	52	IV	0,3	0,7	25,8
	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	55	18	IV	0,3	0,7	8,8
	h. sirel		põõsas	-	-	IV	-	0,7	-
171	h. vaher	1	üksikpuu	50	16	V	0,0	0,7	9,0
172	sookask	0,5	üksikpuu	38	12	IV	0,3	0,7	6,1
173	arukask	1	üksikpuu	93	30	II	2,5	0,7	41,5
174	sookask	0,5	üksikpuu	40	13	IV	0,3	0,7	6,4
176	sookask	0,5	üksikpuu	68	22	IV	0,3	0,7	10,8
181	h. vaher	1	üksikpuu	d=9 cm	9	V	0,0	0,7	5,1
182	h. vaher	1	üksikpuu	d=16	16	V	0,0	0,7	9,1
183	h. vaher	1	üksikpuu	29	9	IV	0,3	0,7	6,2
184	h. sirel	-	põõsas	-	-	III	-	0,7	-
185	h. sirel	-	põõsas	-	-	III	-	0,7	-
186	arukask	1	üksikpuu	188	60	II	2,5	0,7	83,8
189	saarvaher	0,5	üksikpuu	66	21	III	1,0	0,7	15,4
190	h. vaher	1	üksikpuu	52	17	III	1,0	0,7	14,9
191	h. vaher	1	üksikpuu	124	39	III	1,0	0,7	35,5
192	raagremmelgas	0,5	põõsas		0	III	1,0	0,7	0,0
193	sookask	0,5	üksikpuu	45	14	IV	0,3	0,7	7,2
194	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	243	77	V	0,0	0,7	31,0
195	h. saar	1	üksikpuu	41	13	IV	0,3	0,7	8,7
196	h. pihlakas		põõsas	-	-	III	1,0	0,7	-
197	h. jalakas		põõsas	-	-	IV	0,3	0,7	-
198	raagremmelgas	0,5	üksikpuu	115	37	IV	0,3	0,7	18,3
199	h. vaher	1	üksikpuu	261	83	III	1,0	0,7	74,8
200	h. pihlakas	0,5	üksikpuu	26	8	III	1,0	0,7	6,1
201	h. pihlakas	0,5	üksikpuu	31	10	III	1,0	0,7	7,2
202	h. saar	1	üksikpuu	43	14	III	1,0	0,7	12,3
203	saarvaher	0,5	üksikpuu	93	30	III	1,0	0,7	21,7
204	h. saar	1	üksikpuu	82	26	III	1,0	0,7	23,5
205	h. saar	1	üksikpuu	37	12	IV	0,3	0,7	7,9
206	h. vaher	1	üksikpuu	61	19	IV	0,3	0,7	13,0
207	h. jalakas	1	üksikpuu	65	21	III	1,0	0,7	18,6
213	pappel	0,5	üksikpuu	72	23	IV	0,3	0,7	11,5
214	pappel	0,5	üksikpuu	26	8	IV	0,3	0,7	4,1

KOKKU: 3338

3.7 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs mootorsõidukitega hakkab planeeritavale alale olema Peterburi teelt läänest Kantsi tänava kaudu ning idast Tõrviku ja selt edasi Tõivu tänava kaudu. Mõlemad juurdepääsud nähakse ette kahe-suunalisena. Kõik kahe-suunalised teed on planeeritud vähemalt 6 m laiustena. Parkimine on lahendatud igal krundil krundi piires.

Planeeritava ala parkimine on lahendatud järgmiselt:

Krundi pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne parkimine	Planeeritud parkimine
Pos 1	<u>Variant 1:</u> Ä 50%; T 50%	960 / 120 = 8 960 / 210 = 5	16
	<u>Variant 2:</u> Ä 100%	1920 / 120 = 16	
Pos 2	Ä 50% T 50%	472,5 / 120 = 4 472,5 / 210 = 3	7
Pos 3	Ä 50% T 50%	930 / 120 = 8 930 / 210 = 5	13
Pos 4	Ä 50% T 50%	1515 / 120 = 13 1515 / 210 = 8	21
Kokku		57	57

Normatiivse parkimise arvutamisel on kasutatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“, hoone asukoht: „Linnakeskus / Vahevöönd“. Brutopinnast on maha arvestatud parkimismaja osa.

Jalakäijate pääsu planeeritud alale tagab Kantsi tänava ääres kulgev kergliiklustee ning sellega ühendatud kõnniteed planeeritavate äri- ja tootmishooneteni. Lähimad bussipeatused („Jüriöö park“ ja „Ülemiste“) ning trammipeatused („Ülemiste“) paiknevad ca 200 m kaugusel planeeritavast alast.

3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt 17.07.15 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1535083-1.

Planeeritud ala olmevee vajadus on arvutuslikult 1,1 l/s. Planeeritud ala reovee ärajuhtimise vajadus on arvutuslikult 1,1 l/s, veetarbimine ja ärajuhitava reovee kogused täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis.

Veevarustus on lahendatud Kantsi tänava d110 mm ühisveetorustikust. Liitumispunktid veetorustikuga on ette nähtud tänava alal, kuni 1m kaugusel kinnistu piirist, liitumispunktide asukoht täpsustub ehitusprojektiga. Kantsi tn 5 ja lähiala planeeritud kruntide veevarustuseks planeeritavate veetorustike kogupikkus liitumispunktideni on kokku ca 14 m. Täpsed mahud määratakse ehitusprojektiga.

Välistulekustutusvesi 20 l/s ja sisetulekustutusvesi 40 l/s on lahendatud lokaalse mahuti baasil. Kantsi tänava veetoru hüdrandist on tagatud tulekustutusvesi maksimaalselt 10 l/s ning piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 170 kPa. Täpne mahutite vajadus ja paiknemine antakse ehitusprojektiga.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. I etapi raames ehitatakse välja ajutine survekanalisatsioon Kantsi tn 5 kinnistu hoonestuse reovee juhtimiseks olemasolevasse survekanalisatsiooni torusse Kantsi tänaval (Kantsi tn 3 kinnistu ees, kasutaja/valdaja on Riia Lakid OÜ), mille eelvooluks on Riia Lakid OÜ ja aktsiaselts Susi kasutuses/valduses olev iseoolne kanalisatsioonitoru, mis omakorda suubub AS Tallinna Vesi olemasolevasse torustikku Peterburi teel. Kantsi tn 5 kinnistule on ette nähtud survekanalisatsiooni pumpla. II etapi raames ehitatakse välja reoveekanalisatsioon Peterburi tee d500mm reovee ühiskanalisatsiooni, kuhu suunatakse pos 2, pos 3 ja pos 4 kruntide reovesi, samuti ühendatakse sinna ümber pos 1 reovesi. Planeeritavate reoveekanalisatsiooni torustike pikkus on orienteeruvalt 460 m.

Survetorusse pumpamise võimalus kuulub täpsustamisele ehitusprojekti staadiumis, vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele. Täpsed mahud määratakse ehitusprojektiga. Planeeritud survetorustik jääb kuuluma Kantsi tn 5 kinnistu omanikule (liitumispunkti asukoht on toodud joonisel nr 3 „Tehnovõrkude koondplaan“ ja tähtajalise servituudi vajadus toodud joonisel nr 2 „Põhijoonis“).

Planeeritud krundi pos 4 ja planeeritud Kantsi tänava idapoolse osa sademetevee eelvooluks on Tõivu tn de250 mm sademeveetoru. Ülejäänud ala sademeteveed juhitakse Kantsi tänava teemaale planeeritud sademetevee pumplasse, kust juhitakse see edasi surve-sademeveekanalisatsiooni toru abil Kantsi tänava idapoolsesse ossa planeeritud sademetevee kanalisatsiooni. Planeeritavatelt teedelt ja platsidelt ärajuhitava sademetevee arvestuslik vooluhulk on ca 30 l/s. Sademetevee pealevoolu reguleerimise vajadus täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Sademetevee pealevool ühiskanalisatsiooni tuleb reguleerida planeeringuala piires. Vooluhulka reguleerivad mahutid ja puhastusseadmed peavad jääma liituvale krundile. Planeeritavatelt avalikelt teedelt ja platsidelt ärajuhitava sademetevee arvestuslik vooluhulk on ca 30 l/s, täpsed mahud selguvad ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise ettevalmistamist puhastada lokaalpuhastites (liiva - ja õlipüüdurid), nende asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Projekteerimise staadiumis tuleb näha ette sademetevee käitlemine võimalikult suures mahus omal kinnistul (vt ptk 4.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“).

Perspektiivis on võimalik pärast Peterburi tee sademetevee ühiskanaliseerimise ettevalmistamist juhtida planeeritava ala sademeteveed sinna (Infragate Eesti AS tööga nr KA-109 planeeritud Peterburi tee sademetevee ühiskanaliseerimine). Planeeritud sademetevee kanalisatsiooni torude pikkus on orienteeruvalt 290 m ning surve-sademetevee kanalisatsiooni toru pikkus on ca 90 m. Täpsed mahud määratakse ehitusprojektiga.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 09.07.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 232671.

Kruntide elektrivarustus on lahendatud kruntide piiridele paigaldatavatest liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toiteks on ette nähtud ringtoitena projekteeritavad 0,4 kV kaabelliinid alates alajaamast nr 822 (Kantsi 3A).

Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on ette nähtud planeeritud Kantsi ja Tõivu tänavate äärde. Olemasolev võimalik lülitus-jaotusseade on LJS532 või LJS339. Tehnovõrkude koondplaani (joonis 3) on toodud olemasolevad tänavavalgustuse postid, kust olemasoleva kaabli piisava koormuse olemasolul on võimalik võtta toide planeeritud tänavavalgustusele. Variant 1 liitumine tänavavalgustusega on ette nähtud olemasolevast postist, mis on ühendatud LJS532-ga. Variant 2 liitumine on ette nähtud postist, mis on ühendatud LJS339-ga. Täpne tänavavalgustuse lahendus ja liitumispunktid selguvad projekteerimise staadiumis.

Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23759078. Planeeritaval alal paiknevad AS Eesti Telekom-ile kuuluvad siderajatised.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva kaablikanaliseerimise ümberpaigutamine alates kaevust nr 6248 kuni kaevuni nr 6251. Ümberpaigutamine toimub asjaõigusseaduse § 15² lõike 4 kohaselt. Parkla alla jääv sidekaev nr 6251A on ette nähtud rekonstrueerida ning selle konstruktsioon tugevdada. Rekonstrueerimisel lähtuda AS Eesti Telekom nõuetest liinirajatistele, sh meetmetest, mis on kirjeldatud AS Eesti Telekom juhendis „Tüüpsituatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid liinirajatiste säilitamiseks“. Vajadusel täpsustab võimalikke kaitsemeetmeid tehniliste tingimuste väljastaja ja /või võrgu haldaja.

Küte

Planeeritav ala kuulub kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja

arenduskohustus". Planeeringuga on ette nähtud perspektiivne ühenduskoht kaugküttevõrguga Kantsi tänavale, planeeringuala serva. Pärast piirkonna kaugküttevõrgu realiseerumist ehitatavate hoonete soojusvarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Samuti on võimalik selleks hetkeks väljaehitatud hooned liita soovi korral kaugküttevõrku. Kaugkütte torustiku paiknemine määratakse projekteerimise staadiumis.

Vastavalt aktsiaselts Eesti Gaas tehnilistele tingimustele 28.01.2014 nr 5-1/27 on maagaasivõrguga liitumine tehniliselt võimalik planeerida Kantsi tänaval Peterburi tee 46 kinnistu ees paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult. Planeeringuga on näidatud gaasijaotustorustiku paiknemine mööda tänava maa-ala kuni planeeritavate kruntideni. Liitumispunktid on näidatud kruntide piirile.

Kuni piirkonnas kaugküttevõrk puudub, on lubatud kasutada muid kütteviise vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“.

3.9 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritavad hooned sobivad olemasolevasse ja kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud linnaruumi oma mahu ning paiknemise osas ning lisavad uute funktsioonidega alale mitmekesisust, pakkudes lisaväärtust ümbritsevale asumile.

Planeeringulahendusega korrastatakse Kantsi tänava ja Tõivu tänava tänavamaad ja liiklus. Samuti nähakse ette kergliiklusteed Tõivu ja Kantsi tänavate äärde, mille ristumine sõiduteega lahendatakse ülekäiguradade abil. Ala nähakse ette korrastada ja tänavate äärde planeeritakse tänavavalgustus, mis muudab piirkonna turvalisemaks.

3.10 Kehtivaid ja planeeritud kitsendusi

Kitsendused on toodud joonisel nr 3 „Tehnovõrkude koondplaan“ ja joonisel nr 2 „Põhijoonis“.

Ala jääb kahe B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Tallinna Vesi AS veepuhastusjaam ja Recticel OÜ) ohualasse ning ühe ohtliku ettevõtte (Maseko AS) ohualasse. Samuti jääb kogu planeeritav ala Ülemiste kaubajaama (Suur-Sõjamäe, ohtlike kemikaalide raudteeveod) ohualasse. Tallinna Vesi AS veepuhastusjaama riskiallikaks on veeldatud kloori mahutid, kus mahuti purunemise tagajärjel võib tekkida mürgine klooripilv. Recticel OÜ riskiallikaks on toluenimahutid (tolueen-didotsünaat) ning mahuti purunemise tagajärjel võib tekkida lombituli ja mürgine pilv. Maseko AS riskiallikaks on ammoniaagimahutid, kus mahuti purunemise korral on õnnetuse tagajärjeks gaasipilv.

3.11 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritud lahendus on kooskõlas maa-ala ruumilise arengu eesmärkidega.

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu (kehtestatud 01.10.2015 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 153) kohaselt on planeeritava ala juhtotstarbeks B+T ettevõtlusala, tootmis- ja laonduettevõtete kõrvalotstarbega. See on ala, millel võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, toidlustus-, büroohooned ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ning asutused, parklad, rohealad ja pargid, kõrvalotstarbena keskkonda mittehäiriv (väike-) tootmine ja laondus. Planeeringus on tagatud kõigi kruntide haljaspinna osakaal vähemalt 15%.

Planeeritud krundi näitajate võrdlus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga:

	Planeeringuala	Üldplaneeringuga määratud
Maakasutus	Ärimaa, tootismaa	B+T-ettevõtlusala, tootmis- ja laonduettevõtete kõrvalotstarbega
Haljastuse osakaal	38 %	15 %

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

3.12 Muudatused võrreldes eskiislahendusega ja avalikul arutelul tehtud ettepanekutega arvestamine

Võrreldes algatamise ajal olnud eskiisiga on detailplaneeringus tehtud järgnevad muudatused:

- Planeeritavat maa-ala on suurendatud 2,06 hektarilt 2,20 hektarini, nii et see haarab ka osa Tõivu tänavast, mida on planeeringuga ette nähtud muuta;
- täpsustatud on kruntide piire ning planeeritud kruntide ehitusõigust;
- krundi nr 5 asemel on ette nähtud krundid pos 5 ja pos 7;
- kruntide pos 1, 2, 3 ja 4 sihtotstarbeks on määratud 50%-100% ärimaa ja 0-50% tootismaa;
- kavandatud on haljaskoridor, mis ühendab Kantsi tänava roheala Jüriöö pargiga.
- kavandatud on kergliiklusteed Kantsi tänava ja Tõivu tänava äärde;
- näidatud on juurdepääs Peterburi tee 48b kinnistule;

- likvideeritavate puude asemele on ette nähtud 183 elujõulise ja pikaealise puu istutamine.

Avalikul arutelul tehtud ettepanekutega arvestamine:

- *Analüüsida kõrghaljastuse olemasolevat tervislikku olukorda ning säilitada maksimaalselt ajaloolised puud.*

Planeeritaval alal asuva kõrghaljastuse kohta on läbi viidud kaks dendroloogilist hinnangut (vt Detailplaneeringu lisad – Tugiplaan ja Dendroloogiline uuring) ning säilitatud on maksimaalselt võimalik suur hulk ajaloolisi puud.

- *Arvestada varemkehtestatud detailplaneeringuga ja teha vajalikud muudatused kantsi tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduses.*

Varemkehtestatud detailplaneeringu lahendusega on arvestatud ja Peterburi tee 48 kinnistule on näidatud juurdepääs. Kuna käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud oluliselt täpsemalt Tõivu tänava kulgemine, siis on täpsustunud ka juurdepääsu asukoht Peterburi tee 48 kinnistule (kinnistu omanik on lahenduse kooskõlastanud – vt Seletuskirja lisad, ptk 2).

- *Jätkata detailplaneeringu menetlemist vastavalt planeerimisseadusele ja Tallinna ehitusmäärusele.*

Detailplaneeringu menetlemist on jätkatud vastavalt planeerimisseadusele ja Tallinna ehitusmäärusele.

3.13 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeringuga kavandatav lahendus toob alale juurde uusi ettevõtteid elavdades nii piirkonna majandustegevust. Planeeringualale asuvad ettevõtted on potentsiaalsed tööpakkujad Tallinna elanikele. Büroopinnad ning lao- ja tootmisruumid soodustavad ka tehnoloogiamahukama ettevõtluse liikumist piirkonda. Suurem äriettevõtete osakaal planeeringualal tõstab piirkonna atraktiivsust külastajate jaoks, mis omakorda tähendab suuremat turvalisust. Väheväärtuslike puude likvideerimine ning selle läbi väärtuslikele puudele paremate kasvutingimuste võimaldamine, puude hoolduslõikuse tegemine ning uute puude ja põõsaste istutamine planeeritud tänavate äärde ning haljaskoridori täienduseks, muudab ala esteetilisemaks ning tagab haljastuse elujõulisuse järgnevatel aastatel.

Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 20.03.2013 korraldusest nr 349 ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” § 15 lõikest 2, ei tule ärihoone ehitamise korral kaaluda keskkonnamõju hindamise vajalikkust ega koostada eelhinnangut.

Planeeritaval alal asuva kõrghaljastuse likvideerimise, säiliva kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamise ning uushaljastuse rajamise nõuded kajastuvad ptk 3.5. Alal asuva kõrghaljastuse kohta on koostatud dendroloogiline inventeerimine (vt Lisade kaust). Planeeritud kruntidele on ette nähtud piirdeaia rajamise võimalus krundi piirile.

Mürahinnangu kohaselt ei ole antud piirkonnas uute tootmis- või ärihoonete rajamisel reeglina vajalik müra vähendavate meetmete rakendamine. Nõuded hoonete kavandamiseks on toodud seletuskirja ptk 4.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks”. Planeeringulahenduse realiseerumine ei mõjuta piirkonna mürafooni.

3.14 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeritav ala asub Tallinna linnas polüfunktsionaalse maakasutusega piirkonnas. Ala on vähese kasutusega ning hooldamata. Planeeringulahenduse realiseerumise tulemusena muutub ala aktiivselt kasutatavaks, mis tagab sotsiaalse kontrolli, mis omakorda tõstab turvalisust ja vähendab kuritegevuse riske. Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel.

Ehitusprojekti staadiumis tuleb kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks rajatavate ja säilitatavate hoonete sissepääsud valgustada ning säilitada tänavavalgustus. Säilitatakse olemasolev piirdeaed ning planeeritud kruntidele rajatakse vajaduse korral piirdeaiaid.

4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

4.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulikke ja arhitektuuriselt sobivaid ehitusmaterjale. Hoone peab olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse kvaliteediga.

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- lame- või kaldkatus, katuse kalle vahemikus 0° kuni 15°;
- viimistlusmaterjaliks fassaadil: klaas, betoon, kivi, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide ja teiste kaasaegsete viimistlusmaterjalide kasutamine;
- tänavate poolne fassaad peab olema esinduslik;
- piirded: võrkpiire metallpostidel või metallist läbipaistev piirdeaed, kõrgus kuni 1,8 m.

4.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Detailplaneeringus määratakse järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel tagada siseruumides radooniohutu keskkond rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule.
- Tarindite projekteerimisel kasutada radoonikindlaid lahendusi (õhukindlad esimese korruse tarindid ja /või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutuse). Pos 1 puhul („kõrge radoonitase“) tuleb maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutuse asemel kasutada sundventilatsiooni.
- Hoonete projekteerimisel arvestada Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Lahendada jalgrataste parkimine vastavalt Eesti standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016)
- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Keskkonnahoiust tulenevad nõuded:

- Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus.
- Säilivatele puudele tagada kasvutingimused ning tüvekaitse ja juurestiku kaitsemeetmed ehitustööde ajal. Vältida pinnase tihenemist puujuurte alal ning perspektiivsetel kõrghaljastatavatel aladel.

- Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotleda raieluba Tallinna Keskkonnaametist.
- Tänavahaljastuse projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetega.
- Uushaljastuse rajamine ja liigi valik lahendada haljastusprojektiga, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Istutatavad puud peavad olema elujõulised. Täpsed istikute liigid ja mõõtmed valitakse koostöös Tallinna Keskkonnaametiga.
- Kaevetöid, olemasolevate puude tüvedele lähemale kui 2 meetrit, mitte kavandada.
- II-klassi puude, nr 2a ja 6a juurestike kaitsealadele kavandatud parkimiskohad rajada kas killustikkattega alale või kruvivundamendile toetatud plaatidele.
- Olemasolevate hoonete lammutusprojektid, Kantsi tänava ja tehnovõrkude ning äri- ja tootmishoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Äri- ja tootmishoonete ehitusprojektides anda ülevaade tekkivatest jäätmetest. Jäätmeluba ei ole vaja, kuna planeeritav äri- ja tootmistegevus jäätmekäitlusega ei tegele.
- Maagaasil töötavate lokaalkatlamajade soojatootlikkuse korral üle 300 kW ja kui välisõhku eraldub vähemalt ühte saasteainet, lisada ehitusprojektidele välisõhu saasteload.
- Hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/ istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.13 nõuetele;
- Tootmis- ja äritegevusest tulenevate jäätmete kogumine ja edasine käitlemine peab toimima vastavalt Tallinna jäätmehooldusekirja nõuetele;
- Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna sademevee strateegiast aastani 2030, sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse, kasutada olmes);
- Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid).
- Äri- ja tootmishoonete projekteerimisel järgida töökeskkonnale esitatavate tingimuste täitmist vastavalt Vabariigi Valitsuse 12.04.2007 määrusele nr 108 „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded müra mõjutatud töökeskkonnale, töökeskkonna müra piirnormid ja müra mõõtmise kord“.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

- Büroo- ja äripindade projekteerimisel tuleb järgida siseruumide standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, detailplaneeringu lisas 5 toodud dokumenti „Kantsi tn 5 ja lähiala mürahinnang“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.
- Äri- ning tootmishoonete tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete (lisaks ka äri- ja kaubandustegevuse) müra ei ületaks Keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Turvalisusest tulenevad nõuded:

- Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatavate hoonete sissepääsud valgustada ning säilitada olemasolev tänavavalgustus;
- Soovitav on kasutada mehitatud ja/ või automaatvalvet;

Tuleohutusest tulenevad nõuded:

- Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi 2015 a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- On tagatud tuletõrjeautode juurdepääs krundil asuvatele hoonetele.
- Tuleohutuskujad vastavad nõuetele.
- Pos 1 hoone põhjaküljele on ette nähtud tule müür.

Tehnilise Järelevalveameti nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Detailplaneeringu järgsetel ehitustöödel taotleda nii TJA-lt kui raudtee valdaja(te)lt luba töödeks raudtee kaitsevööndis.
- Tööperioodi jooksul järgida teede- ja sideministri 09.07.1999 määrust nr 39 „Raudtee tehnokasutuseeskirja kinnitamine“ ja selle määruse lisa 3 „Ehitusgabariidi rakendamise juhend“, mille kohaselt on ehitus-, remondi- ja muude tööde tegemisel keelatud rikkuda raudtee ehitusgabariidi nõudeid.
- Raudtee kaitsevööndis ehitiste projekteerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ja müraga, ning rakendada leevendavaid meetmeid. Samuti tuleb välistada kõrvaliste isikute sattumine raudteemaale.

4.3. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks

Kõikidelt tehnovõrkude valdajatelt tuleb ehitusprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada. Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud detailplaneeringuga kavandatud teed ja tehnovõrgud ning täidetud Teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused vastavalt seletuskirja lisades, lisa 8 „Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped“ toodule.

Võrguvaldajate poolt detailplaneeringu koostamisel esitatud nõuded:

Telia Eesti AS: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv liinirajatis – Kaablikanalisisatsioon. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Tööprojekti mahus esitada nii kaablikanalisisatsiooni kui ka kaablivõrgu lahendused. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva kaablikanalisisatsiooni ümberpaigutamine alates kaevust nr 6248 kuni kaevuni nr 6251. Siderajatiste ümbertõstmiseks tuleb tööprojekti koosseisus esitada eraldi kaustana olemasolevate sidekaablite ümberlülitusprojekt. Tööprojekti koostades tagada trasside paiknemisel vastavus EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI: Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

Elektrilevi OÜ: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

AS Gaasivõrgud: Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt AS Gaasivõrgud.

AS Utilitas Tallinn: Täna planeeringuala läheduses kaugküttevõrk puudub, ent AS Utilitas Tallinn kavandab perspektiivis piirkonnas kaugküttevõrgu väljaarendamist. Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda kaugküttega liitumisvõimaluste väljaselgitamiseks AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele

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

Detailplaneeringu algatamise korraldusest lähtuvalt tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisatingimusi:

- *Määrata hoonestatavatele kruntidele ärimaa osakaaluks 10-100%. Tootmismaa osakaal planeeritaval alal ei tohi ületada 50%;*

Nõudega on arvestatud.

- *Kavandada haljastuse osakaaluks moodustatavatel kruntidel vähemalt 15%;*

Nõudega on arvestatud.

- *Kavandada sidus haljaskoridor, mis võimaldab ühendada Kantsi roheala Jüriöö pargiga arvestades kehtestatud detailplaneeringutega;*

Nõudega on arvestatud. Pos 4 lääneservas on võimaldatud 12 m laiune rohekoridor.

- *Kavandada kergliiklustee Tõivu tänava ja Kantsi tänava äärde;*

Nõudega on arvestatud.

- *Kanda piirkonna ettevõtete majandustegevusest tulenevate ohualade ulatused ruumilise keskkonna analüüsi joonisele;*

Nõudega on arvestatud. Vt Detailplaneeringu lisad – „Ruumilise keskkonna analüüsi joonis“.

- *Anda ülevaade kavandatavast tootmistegevusest, tekkivatest jätmetest, nende käitlemisest ning tegevuse alustamiseks taotletavate keskkonnalubade (välisõhu saasteluba, jäätmeluba, vee erikasutusluba jne) vajadusest;*

Nõue lisatud seletuskirja ptk 4.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“.

- *Säilitada II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi hinnatud lehtpuud. Säilitatavate puude juurestike kaitsealade ulatused kanda põhijoonisele ja teid, parklaid ning tehnovõrke kaitsealadesse mitte kavandada;*

Nõudega on arvestatud osaliselt. Likvideeritakse üks II väärtusklassi puu (nr 186), mis jääb planeeritava Tõivu tänava pikenduse alla ning Tallinna Keskkonnaameti ettepanekul ka II puu nr 173, jalgteed paremaks kujundamiseks. Põhijoonisele on kantud II väärtusklassi puude kaitsealad ning teede, parklate ja tehnovõrkude planeerimisel on neid maksimaalselt võimalikult arvesse võetud. Parklad ja on kavandatud väljapoole kaitsealade ulatust, kuid planeeritud Tõivu ja Kantsi tänavad ulatuvad osaliselt puude juurestike kaitsealadele (tagatud on normatiivne vahekaugus 2 m vastavalt Eesti standardile „Linnatänavad“ EVS

843:2016). Samuti läbivad Kantsi tänavale planeeritud trassid puu nr 6a juurestiku kaitseala serva.

- *Eesitada pädeva ettevõtte poolt koostatud autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päeval ja öisel ajal koos mürakaartide ja ning müratasemetega hoonete fassaadidel, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge müratasemega piirkonda. Esitada müraleevendusmeetmed, millest äri- ja tootmishoonete projekteerimisel juhinduda;*

Nõudega on arvestatud osaliselt. Kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt ei asu planeeringuala kõrge müratasemega piirkonnas. Esitatud on müraalane eksperthinnang „Kantsi tn 5 ja lähiala mürahinnang” – vt Detailplaneeringu lisad. Müraleevendusmeetmed on toodud seletuskirjas ptk 4.2 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks”.

- *Esitada pädeva ettevõtte koostatud radooniuringud tegeliku radoonitaseme selgitamiseks, kuna Osatüingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi põhiselt võib planeeringualal esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases. Vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine hoone ehitusprojekti koostamisel;*

Nõudega on arvestatud.

- *Käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutisse ja kasutada olmes).*

Nõudega on arvestatud. Ette on nähtud kruntide sisene sademevee immutamine krundi piires (vt ptk 4.2. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks”).

Projektijuht-planeerija:/ Ingrid Saaroja /

II PLANEERINGU JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Põhijoonis M 1:500
3. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500
4. Liikluskeem M 1:2000