

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (JOONIS DP-1).....	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	1
3.1	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	1
3.2	Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2)	2
3.3	Hooneste kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad	2
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	2
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	3
3.5.1	Haljastus ja heakord	3
3.5.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	3
3.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	4
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	4
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	5
3.8	Müra.....	5
4	TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JOONIS DP-3)	6
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	6
4.1.1	Veevarustus	6
4.1.2	Tuletõrjerveevarustus	7
4.1.3	Kanalisatsioon	7
4.1.4	Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.....	8
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	8
4.3	Sidevarustus	9
4.4	Soojavarustus	10
4.5	Gaasivarustus	10
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	11
5.1	Kehtivad kitsendused	11
5.2	Kavandatud kitsendused	11
5.2.1	Juurdepääsuservituutide vajadus ja isikliku kasutusõiguse kasutamise vajadus.....	11
5.2.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	11
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	12
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	12
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	12
6.2.1	Keskonnakaitsealased nõuded.....	13
6.2.2	Tuleohutusnõuded	14
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	14
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoarajatiste osas.....	14
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	16
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	16
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	16
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	16
7.4	Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule ja kõrghoonete teemaplaneeringule	17
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	17
7.6	Insolatsioonitingimuste muutumine.....	18
7.7	Kehtiv detailplaneering	18

7.8	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	19
7.9	Muudatused võrreldes eskiislahendusega.....	19
7.10	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.....	19

II JOONISED

1	Situatsiooniskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (joonis DP-1)

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, intensiivse liiklusega Tartu maantee ja Pallasti tänava äärses äripiirkonnas.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala külgneb loodest Pallasti tänavaga ja Sikupilli kaubanduskeskusega, idast Lexuse automüügisalongiga ja selle taga asetseva Eesti Energia alajaamaga ning lõunast Peterburi tee-Tartu maantee ristmikuga. Kinnistute maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Planeeringuala iseloomulikuks hoonetüübiks on vabaplaneeringu põhimõttel paiknevad kaubandus- ja laohooned, millel puudub ühtne ehitusjoon. Hoonestus on planeeringualal kuni 2-korruseliseline, kõrvalkruntidele – Peterburi tee 1,1a ja Tartu mnt 87e kinnistutele on koostamisel detailplaneering ehitusõigusega kuni 14-korruselise ärihoone ehitamiseks ning Tartu maantee vastasküljel on samuti 14-korruselise hoone. Planeeritaval krundil paikneb Peugeot automüügikeskus koos autoteenindusega.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Olemasoleva hoone asemele ehitada uus, linnaehituslikult sobivam hoone Ülemiste liiklussõlme äärde.
- Kavandada piirkonda logistiliselt heasse asukohta kaasaegne ja kliendisõbralik äri-/kaubandushoone.
- Rajada piirkonda olemasoleva asfaldiala asemele uut haljastust.
- Lahendada krundisisene liikluskorraldus nii, et oleks tagatud optimaalne parkimine ning turvalised liikumistingimused jalakäijatele.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kooskõlas Sossi mäe struktuurplaaniga määrata Tartu mnt 87d krundile ehitusõigus kuni 14-korruselise hoone ehitamiseks.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Krundile on kavandatud uus ja kaasaegne ärihoone, mis võimaldab pakkuda paremat ning kvaliteetsemat teenuste ja kaupade kättesaadavust.

- Kõrgem (kuni 14-korruselise) hooneosa on Tartu maantee ja Pallasti ristmiku ääres ja madalam (kuni 5-korruselise) ala siseosas.
- Planeeritud hoone 5-korruselise hooneosa on kavandatud plokistada Peterburi tee 1 krundile kavandatud hoone 5-korruselise hooneosaga.
- Krundile on kavandatud üks hoone

- Uue ärihoone rajamine võimaldab oluliselt suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks ning rahuldada piirkonna elanike vajadusi.
- Samuti annab uue hoone rajamine linnapildile parema väljanägemise, kui alal olemasolev hoone seda praegu pakub.

3.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2)

Detailplaneeringus on krunt jagatud kaheks krundiks.

Pos 1	Pallasti tn 2
Krundi suurus:	4897 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune/ hoonealune pindala:	2500 m ² (maapealne) 2500 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus:	kuni 45 m (abs 82.50)

Juurdepääs krundile on Pallasti tänavalt.

Parkimine on lahendatud oma krundil, hoone mahus ja maapealsetel parkimiskohtadel.

Pos 2	Pallasti tn
Krundi suurus:	308 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoone suurim lubatud ehitusalune/ hoonealune pindala:	- -
Hoone suurim lubatud kõrgus:	-

Juurdepääs krundile on Pallasti tänavalt.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud on 1 ärihoone. Planeeritud krundi hoonestustihedus on 4,12 ja haljastuse protsendiks 22% ning täisehituse protsent 48 %.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Pos 1 ja pos 2 sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus on kirjeldatud seletuskirja p. 4.1.3 all.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse ja vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale ning käideldakse oma kinnistul.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Suurem osa planeeringualast on hoonestatud või kaetud asfaldiga. Olemasolev säilitatav haljastus paikneb planeeringuala lõunaservas. Planeeringualale on kavandatud uus haljastus rajada Pallasti tänava äärde ja Tartu maantee äärde. Samuti on kavandatud rajada täiendav madalhaljastus kirdepoolsesse serva.

Rohelise võrgustiku teemakaardi järgi paikneb ala segahoonestusala kus haljastuse protsendiks on määratud 20% mida võib üksikutel juhtude vähendada.

Käesolevas planeeringus on krundile kavandatud 22% maaga seotud haljastust. Antud näitajad vastavad lähtedokumentidele.

3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

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

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	D (cm)	väärtus-klass	k2	k3	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	11	Harilik elupuu	ei asendata		II			0	hoonestusala
	2	12	Kadakas	ei asendata		II			0	hoonestusala
	Pos 1 kokku								0	
2	3	13	harilik jugapuu 'Summergold'	ei asendata		III			0	tee ehitus
	4	14	harilik elupuu 'Brabant'	ei asendata		III			0	tee ehitus
	5	15	Saarvaher	ei asendata		V			0	tee ehitus
	6	16	Kadakas	ei asendata		II			0	tee ehitus
	Pos 2 kokku								0	
KOKKU									0	

:

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida üks puude rida, 2 põõsast, 2 põõsagrupi ning üks üksikpuu. Neist 3 kuuluvad II väärtusklassi, 2 III väärtusklassi ning üks V väärtusklassi.

3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud igasse hoonesse. Jäätmeoidla asukoht hoones täpsustakse ehitusprojektis.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritav maa-ala paikneb Lasnamäe linnaosas, Tartu maantee ja Pallasti tänava ääres.

Juurdepäas planeeritavatele kruntidele toimub Pallasti tänavalt põhimõttel, et juurdepääsud on samad naaberplaneeringuga. Selleks on tänavate ja läbi naaberkinnistute liikumiseks määratud servituudialad üksteise kasuks mille kohta sõlmitakse kokkulepped ehitusprojekti staadiumis kui on teada täpne lahendus. Kui Tartu mnt 87d kinnistu arendus toimub varem kui Tartu mnt 87e arendus, siis võib juurdepääsu krundile rajada Pallasti tänavalt otse Tartu mnt 87d krundile arvestades, et naaberplaneeringu realiseerimisega saaks rajada ka planeeringujärgse liikluskorralduse. Kõnniteedeks on kavandatud Tartu mnt ja Pallasti tänavat ühendav kergliiklustee planeeritava ärihoone äärde, ala siseseks kasutamiseks on kavandatud kõnniteed, mis ühenduvad naaberplaneeringuga.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal maapealsetel parkimiskohtadel ja maa-aluses parklas.

Jalakäijate – sõidukite nähtavuse tagamiseks on planeeringualale kavandatud põõsaste maksimaalseks kõrguseks kavandatud kuni 40 cm. Vastav tingimus on lisatud ka seletuskirja p 6.2 alla.

Tartu mnt 87d kinnistust on ette nähtud eraldada pos 2 krunt millele on kavandatud kõnnitee. Krundi omanik loovutab pos 2 krundi tasuta Tallinna linnale.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritav ärihoone	20190/120	169	169
Planeeritaval maa-alal kokku:			169	169

Normatiivsete parkimiskohtade arvutuse aluseks on parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014 toodud linnakeskuse/vahevööndi norm. Tabelis toodud äripindade ruutmeetrid ja kasutusotstarve on prognoositud. Hoone maht, äripindade suurus, kasutusotstarve ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt kehtivatele normidele (näiteks: pood – 1/80; suure külastajate arvuga asutus 1/80; hotell – 0,2 hotellitoale jne), et oleks tagatud normijärgne parkimiskohtade vajadus.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Teedeehituslikud, parkimislahendused ja rambi laiused ja kalded peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Ette näha jalgratta parkimiskohad vastavalt EVS „Linnatänavad“

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringu koostamise eesmärgiks on anda ehitusõigus uue ja kaasaegse ärihoone ehitamiseks, mis võimaldab pakkuda paremat ning kvaliteetsemat teenuste ja kaupade kättesaadavust.

- Uue ärihoone rajamine võimaldab oluliselt suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks ning rahuldada piirkonna elanike vajadusi.
- Samuti annab uue hoone rajamine linnapildile parema väljanägemise, kui alal olemasolev hoone seda praegu pakub.
- Planeeringualale rajatakse täiendav kõrghaljastus Pallasti tänava ja Tartu maantee äärde.
- Planeeringus on määratud krunti läbivale kõnniteele avalik kasutus.

3.8 Müra

Detailplaneeringus kavandatud ärihoone alal võib müratase küündida öisel ajal öisel ajal 55-60 dB-ni ning päevasel ajal 60-65 dB-ni.

Järeldused ja soovitused:

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoone ja pindade rajamisel tiheasustusega linnakeskkonnas tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded*.

Kaitse müra eest, mille järgi:

- Rajades müratundlike ruume planeeritava hoone tänavapoolsetele (Tartu maantee ja Pallasti tänav) külgedele on müratundlike ruumide puhul (reeglina elu- ja magamisruumid korteris) välispiirde ühisisolatsiooni nõue $R_{tr,s,w}+C_{tr}$ minimaalselt 45 dB;
- Hoone teistele külgedele on müratundlike ruumide rajamisel soovitatav ette näha välispiirde ühisisolatsiooni nõue $R_{tr,s,w}+C_{tr}$ minimaalselt 40 dB;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde ohumüra isolatsiooni indeks;

Toodud soovituste järgimisel on planeeritaval alal võimalik tagada head akustilised tingimused vastavalt hoonete kasutusiseloomele.

Võimaluse korral on müratundlike ruumide rajamisel soovitatav müratundlikud ruumid maksimaalses mahus paigutada hoone Katusepapi poolsele küljele, aga samas on sobivate

heliisolatsiooninõuete järgimisel võimalik tagada head tingimused ka hoone teepoolsele küljele müratundlike ruumide rajamisel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Arvestada 04.09.2002 Sotsiaalministri 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.

OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud mürauringu mürakaardid on lisa punkt 5.2 all.

4 TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (joonis DP-3)

Tehnorajatiste lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 31.08.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PR/1537927-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 835:2014 Hoone veevärk
- Eesti standard EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- RIL 77-2005 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend
- KT 02 Kunnallisteknisten töiden yleinen työselostus 02
- Majandus- ja taristuministri 5.augustil 2015 vastu võetud määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“.

4.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeritud ala läbib Ø300 mm Pallasti tänava ühisveevarustuse torustik. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 260 kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeritud ärihoone veevarustuse allikaks on Ø300 mm ühisveetorustik Pallasti tänaval. Kinnistule on kavandatud dubleeritud 2xØ300 mm veeühendus magistraalveetorustikust ja liitumispunkt kohe kinnistu piiri ees, Pallasti tänaval.

Kavandatud ala tarbevee vooluhulk on $Q = 3,0$ l/s

Ehitissisene tuletõrjevesi:

Voolikusüsteem	15 l/s
Automaatne süsteem (sprinkler)	35 l/s

Planeeritud ala läbiv Ø300 mm Pallasti tänav ühisveetorustik on ette nähtud tõsta kinnistult välja, tänava alale.

4.1.2 Tuletõrjeevarustus

Planeeritud ala välistulekustutus veevajadus on 25 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest ja planeeritud tuletõrje hüdrantidest Pallasti tänaval ning Tartu maanteel.

4.1.3 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolevad ühiskanalisatsioonivõrgu torustikud on Pallasti tänava Ø250 mm reovee kanalisatsioonitorustik ja Ø 1000 mm sademeveetorustik Tartu maanteel.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeritud ala reovee eelvooluks on Katusepapi tn d482 mm kanalisatsiooni torustik. Olemasolev Ø250 mm kanalisatsiooni torustik Pallasti tänaval vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI nõutele on ette nähtud asendada uue Ø315 mm torustikuga kuni ühenduskaevuni Katusepapi d482 torustikuga. Ühendus eelvooluga teostatakse kaevus K366. Käesoleval ajal Tartu mnt 87d kinnistu reoveed juhitakse eelvoolu läbi Tartu mnt 87e kinnistu. Antud detailplaneeringus on ette nähtud likvideerida ühendus Tartu mnt 87e kinnistu kanalisatsiooni süsteemiga ning on planeeritud Ø200 mm reovee kanalisatsiooni torustik mööda Pallasti tänavat.

Tartu mnt 87d kinnistule on planeeritud kolm Ø200-160 mm reovee kanalisatsiooniühendust. Liitumispunktid (liitumis-kaevud) on ette näha paigaldada kohe kinnistu piiri ees, Pallasti tänaval.

Põrandaveed maa-alusest parklast on ette nähtud puhastada ja suunata kanalisatsioonivõrku. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga vastavalt tegeliku maapealse ja maa-aluse hoonestusala suurusele.

Kavandatud ala reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 7,5$ l/s.

Mitte kasutusele jäävad kanalisatsioonitorud likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

Planeeritud pos 1 ja 2 sademevee kanalisatsioon

Käesoleval ajal piirkonna sademevesi juhitakse Ø1000 sademevee torustikku, mis läbib Tartu mnt 87 (Sikupilli Prisma kinnistu) ja mille eelvooluks on Ø 1200 bet Lasnamäe kollektor. Samas sellele alale on tehtud sademevee skeem (AS Infragate Eesti, töö nr KA-109), mille järgi planeeritud kinnistu sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Katusepapi Ø 500 mm sademeveetorustik.

Kuna planeeritud krundile lisandub oluliselt rohkem maaga seotud haljasala ja ka suur katushaljastuse ala, siis tekib võimalus sademeveet pinnasesse immutada ning kuna AS Infragate Eesti skeem on aegunud ja Tartu mnt 87b kinnistu lahenduse koostamisel ei saa kasutada, siis kinnistule on ette nähtud sademevee korduvkasutuse süsteem.

Kinnistu sademevesi on ette nähtud taaskasutada oma kinnistu piires: haljastuse kastmiseks, põranda pesemiseks, WC-s ning teistes protsessid.

Ehitusprojektis täpsustatakse kinnistuisene sademeveelahendus. Pallasti tänava olemasolevat lahendust ei muudeta. Parklast tulev sademevesi tuleb enne korduvkasutamist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja). Kinnistule on planeeritud kaks mahutit katuselt tulevale veele - $V=35\text{ m}^3$ ning parklast tulevale veele - $V=12\text{ m}^3$. Mahutite asukoht, suurus ja kogus täpsustatakse ehitusprojektis.

Juhul kui piirkonna sademevee skeem korrigeeritakse ja realiseeritakse varem, kui kinnistu hoonestatakse, siis kinnistu sademevee lahendus vaadatakse üle ning vajadusel korrigeeritakse vastavalt tekkinud olukorrale.

Avarii korral kinnistu sademevee laskmiseks on ette nähtud kasutada Tartu maanteel paiknev kaev OSK-34. Planeeritud Ø110 mm avarii torule on kavandatud paigaldada tagasilöögiklapp takistamiseks intensiivsete sademete korral vee tagasivoolu kinnistu sademeveesüsteemi.

Liitumispunkt (avarii korral) on kavandatud paigaldada kinnistu piiri ees.

Kinnistu sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool on 40 l/s.

Mitte kasutusele jäävad kanalisatsioonitorud likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

4.1.4 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru Ø 300 mm PN10 31 m

Reovee kanalisatsioon

PVC või PE plasttoru Ø 160 mm SN8 7 m
 PVC või PE plasttoru Ø 200 mm SN8 152 m
 PVC või PE plasttoru Ø 250 mm SN8 3 m
 PVC või PE plasttoru Ø 315 mm SN8 75 m

Sademevee kanalisatsioon (avarii korral)

PP või PE plasttoru Ø 110 mm SN8 16 m

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 07.10.2013 välja antud tehnilised tingimused nr 214042.

Elektrikoormuste tabel

POS. NR.	NIMETUS	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)
1	Ärihoone	1200/2050
-	Ol. ol hoone Pallasti tn 2B	190/320
	Tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	1250/2000

Objekti 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritud hoonesisese alajaama baasil (10/0.4 kV trafod kuni 2x1000 kVA). Olemasolev alajaam nr 1026 likvideeritakse ning keskpinge kaablid nr 221 ja nr 13408 ühendatakse ümber planeeritud hoonesisese alajaama.

Olemasolev alajaam nr 652 on ette nähtud likvideerida ja asendada kioskalajaamaga (HEKA, 10/0.4 kV trafo kuni 1000 kVA). Alajaama nr 642 kõik olemasolevad kesk- ja madalpinge kaabelliinid ühendatakse ümber uude kioskalajaama.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud objekti liitumine on ette nähtud trafoalajaama 0.4 kV jaotusseadmes.

Sekundaarahelatega mõõtekilp paigaldatakse trafoalajaama madalpinge seadmete ruumi.

Olemasolev 0.4 kV toitekaabel nr 11372 ühendatakse ümber planeeritud alajaama toitele ning kaabel nr 12240 on ette nähtud likvideerida.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustele olemasolevate kinnistute läbivate Elektrilevi OÜ tehnorajatiste ümberpaigutamise seotud kulud kannab kinnisasja omanik.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoone sisestuskilbi asukoht lahendatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tänavalõigu valgustuseks on ette nähtud LED- või kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

4.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud ASi Eesti Telekom (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) 07.10.2013 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21802655.

Planeeritud hoone sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Pallasti tänava ääres kulgevast sidekanalisatsioonist olemasoleva individuaalse sidesisestuse baasil.

Normide kohane kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.4 Soojavarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna Kaugkütte piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kuulub planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Kruntide soojavarustuse lahenduse aluseks on ASi Tallinna Küte poolt 11.10.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-13/56.

Arvutuslik soojakoormus on 1,92 MW.

Planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas. Sellest tulenevalt on planeeritud kinnistule on ette nähtud soojavarustus, mille kaudu võib lahendada kütte- ja soojaveevarustuse vastavalt Tallinna Kütte tehnilistele tingimustele.

Planeeritud ala soojavarustus on ette nähtud ühendada olemasoleva soojavõrgu DN 150 teenindussõlmes I37-11. Lahenduse aluseks on võetud Peterburi tee 1, 1a ja Tartu mnt 87e kinnistute detailplaneeringu lahendus ning sellest tulenevalt planeeritud optimaalseim lahendus arvestades varemplaneeritud küttetoru.

Ehitusprojekti staadiumis näidata sisseviikude täpne asukoht.

Planeeritud soojatorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

Soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Täiendavalt on alale planeeritud ka gaasivarustuse võimalus. Maagaasi kasutamine on lubatud vaid tehnoloogilisteks vajadusteks.

4.5 Gaasivarustus

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Maagaasi kasutamine on lubatud vaid tehnoloogilisteks vajadusteks.

Planeeritud kinnistu olemasolev gaasivarustuse liitumispunkt on ette nähtud üle viia kinnistu piirile.

Planeeritav gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud alale jääb nii kinnistusraamatu kannetest tulenevaid tehnovõrkude kitsendusi kui ka kehtivatest määrustest tulenevaid kitsendusi olemasolevatele tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud ala jääb osaliselt Vanalinna muinsuskaitseala vaatesektori vastavalt Tallinna Vanalinna Muinsuskaitseala põhimäärusele.

Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Sikupilli Autokeskus OÜ kasuks.

Planeeritud ala asub AS Tallinna Vesi Järvevana tee 3 asuva veepuhastusjaama ohualas.

Cirkel K Eesti Aktsiaseltsi Sikupilli tankla ohualas.

5.2 Kavandatud kitsendused

5.2.1 Juurdepääsuservituutide vajadus ja isikliku kasutusõiguse kasutamise vajadus

- Juurdepääsuservituutide vajadusega alad on tähistatud planeeringu joonistel DP-2 ja DP-3.
- Ühise juurdepääsutee kavandamisel Pallasti tänavalt sõlmida vastavad servituudilepingud.
- Planeeritud krundist on ette nähtud moodustada eraldi Pos 2 transpordimaa krunt (308 m²) mis antakse tasuta üle Tallinna linnale, et sinna rajada kõnnitee ning Tartu mnt alla jääv sõidutee osa.
- Juurdepääsuservituut planeeritud alajaamale.

5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

- Tehnovõrkude kitsendused on kantud graafiliselt joonistele ning kirjeldatud põhijoonise DP-2 kitsenduste tabelis.

Pos 1:

SV: juurdepääsuks Peterburi tee 1, 1a ja Tartu mnt 87e kinnistutele, koridori laiussega 3 m ja suurusega ~50 m²

SV: juurdepääsuks jalakäijatele Peterburi tee 1 kinnistule, koridorilaiusega 3 m ja suurusega ~82 m²

SV: juurdepääsuks planeeritud alajaamale võrgu valdaja kasuks, koridori laiussega 4 m

SV: olemasolevale ja planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: olemasolevatele kesk- ja madalpinge kaablitele võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: planeeritud ja olemasolevale kesk- ja madalpinge kaablikoridoridele võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: olemasolevale gaasitorustikule 1 m torustiku välimisest mõõtmest, võrgu valdaja kasuks

SV: olemasolevatele sademevee- ja reovee kanalisatsioonitorule 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud soojustorustiku servituut võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast, ulatub krundile

Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m

Tänavakaitsevöönd 7,5 - 8,2 m

Pos 2:

Krunt koos sellel asuvate teedega on määratud avalikuks kasutamiseks

Krundi võib liita Pallasti tänava teemaa krundiga (Tartu mnt 87f)

SV: planeeritud ja olemasolevale veetorudele võrgu valdaja kasuks, koridoride laiusega kuni 5 m

SV: planeeritud avarii olukorra sademevee kanalisatsioonitorule koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud madal- ja keskpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks

SV: planeeritud reovee kanalisatsioonitorudele koridoride laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Katusekalle: lamekatvus;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: kuni 45 m;

Katusematerjal: rullmaterjal;

Välisviimistlus: klaas, betoon, kivi, krohv.

Piirded: ei ole kavandatud.

Konsool: Tartu maantee äärde kavandatud konsool minimaalne kõrgus maapinnast on 4,5 m.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Teedehituslikud, parkimislahendused (sh jalgrataste parkimine) ja rambi laiused ja kalded peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimistingimused ja ehitusprojekt kooskõlastada vastavalt lennundusseaduse § 35 lg 3 ja 4 täiendavalt Lennuametiga.
- Jalakäijate – sõidukite nähtavuse tagamiseks kavandatud istutavate põõsaste maksimaalseks kõrguseks kuni 40 cm.
- Ühise juurdepääsute kavandamisel Pallasti tänavalt sõlmida vastavad servituudilepingud.
- Arendaja ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed (Pallasti tn ja Tartu mnt sõidu- ja kõnniteed) ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Avalik kasutus Pallasti tn kõnniteele määrata linna kasuks IKÕ lepinguga. Peale avaliku kasutusega teede kasutuselevõttu esitada kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk märkega "kasutusel" (teed, tänavavalgustus ja sadevesi) ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale rajatud teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.
- Olemasoleva ärihoone lammutusprojekt koos jäätmekavaga ning rajatava 5-korruselise ning kuni 14-korruselise hooneosaga ärihoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

- Keldrikorrusele kavandatava olmejäätmete kogumisruumi lahendus kooskõlastada ehitusprojekti koostamise käigus Tallina Keskkonnaametiga ning Päästeametiga.

6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

- **Ehitusprojekti (lammutusprojekti) koostamise käigus tellida litsentsi omavalt ettevõttelt hoonestatava ala keskkonnaseisundihinnang. Hinnangu käigus viia läbi reostusuuring. Uuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Keskkonnaseisundi lõpparuanne ja lisamaterjalid esitada Tallinna Keskkonnaametile.**
- **Tänavaaärde näha ette suurekasvulised puud, ehitusprojekti koosseisus koostada haljastusprojekt, projekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt.**
- Juurde istutada linnakeskkonnas vastupidavaid pikaalisi puud, väiksemad haljassaared katta muru asemel põõsaste lausistutusega.
- Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb kindlasti arvestada kõrghaljastuse rajamise nõudega, puude istutamise vajadus tuleneb kehtivast Lasnamäe elamualade üldplaneeringust.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist. Näha ette parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja ühisevõrku juhitava reostusohliku sademevee eelnev puhastamine ning parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele.
- Ärihoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtutakse säästlike hoonete kontseptsioonist.
- Keldrikorrusele kavandavavate jäätmekonteinerite asukohad ja juurdepääsuteede lahendused kooskõlastada ehitusprojektide koostamise käigus Tallinna Keskkonnaametiga ning Päästeametiga.
- Ärihoone lammutusprojektides esitada jäätmekava koos pinnasetööde mahtudega. Ärihoone lammutusprojekt koos jäätmekava ning rajatava 14-korruselise ärihoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Ärihoone ehitusprojektidele lisada kõrghaljastuse hooldamise nõuded.
- Tartu maantee ja Pallasti tänavaaärde kavandatavatele pikaalastele alleeputadele tuleb tagada vähemalt 20 m² kasvuala ja perioodiline hooldus.
- Kõrghoone arhitektuurses lahenduses soovitage lindude hukkumise vältimiseks kasutada mittepeegelduvaid või eritöötlusega, näiteks mustrilisi, erivärviga kaetud, fritt-, matt- või toonitud klaaspindu.

Müra nõuded:

- Hoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste Heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning tagada siseruumides sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määruses nr 42 „Müra normaaltasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 (1) punktides 2, 6 ja 8 sätestatud müratasemed.
- Ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit vastavalt Eesti standardile EVS-EN ISO 717.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusseadmed aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Hoonete planeerimisel tagada loomuliku valgustuse ja insolatsioonitingimused vastavalt EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ nõuetele.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

6.2.2 Tuleohutusnõuded

- Päästeautoga veevõtukoost tulekustutusvee kättesaamine peab olema tagatud hüdrandi abil.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2008 toodud nõuetega.
- Hoone projekteerida TP-1 tulepüsivusklassile vastavana.
- Tagada päästemeeskonnale päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Päästeametiga.
- Peterburi tee 1 ja Tartu mnt 87d kinnistute piirile on ette nähtud tulemüür.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Ärihoone mitmekesisus on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab grafiti- ja vandalismiriski.
- Maa-aluse parkimiskorruse planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude (sissemurdmine, vandalism) risk.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS-iga 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- Piirkond muutub ka seeläbi turvalisemaks, kuna uushoonestus kaasneb sinna juurde kuuluvate turvameetmetega (videovalve, turvateenus, jne).

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoarajatiste osas

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

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnoarajatiste, täidetud Teede ja tehnoarajatiste väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Sademevee ärajuhtimislahendus täpsustada ehitusprojekti.
- Kinnistul on kohustus liituda sademevee eelvoolusüsteemiga vastavalt Tallinna Vesi täpsustatud tehnilistele tingimustele.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsioonihenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ühiskasutusse või võõrastele kinnistutele jäävatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada kinnistu omanike omavahelised notariaalsed servituudid.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist (lisaks ettenähtud katusehaljastusele sademevee kogumine vahemahutitesse ja kasutamine olmes ning haljasalade kastmiseks). Näha ette parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusohtriku sademevee eelnev puhastamine ning parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanalisesse.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetsed tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhutusseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".
- Objektile või selle lähikonnas olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.

Tänavavalgustus:

- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.
- Tellida tehnilised tingimused tänavavalgustuse väljaehitamiseks.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas esitada täiendavalt tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks (tööjooniste koostamiseks) on vajalik tellida võrguvaldaja täiendavad tehnilised tingimused.
- Rajatavatele hoonetele näha ette individuaalsed sidekanalisatsioonisisestused iga hooneni.
- Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajaga täiendavalt.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga.

Soojavarustus:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööjooniste koostamiseks (üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks) tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused ASilt Tallinna Küte.
- Ehitusprojekt koos liitumistingimustega kooskõlastada täiendavalt ASiga Tallinna Küte.
- AS Tallinna Küte soojusvõrgud võimaldavad lahendada kogu planeeringuala soojusvarustuse kaugkütte baasil. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 ei ole

gaasikütte planeerimine planeeringuala soojusvarustuse lahendamiseks lubatud. Gaasiga liitumine on võimalik ainult tehnoloogilise gaasivarustuse tarbeks (gaasipliidid jms).

Gaasivarustus:

- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused ASilt EG Võrguteenus.
- Tööjoonised/ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajaga.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringus on kavandatud ehitusõigus suurema ja linnaehituslikult sobivama ärihoone ehitamiseks, mis võimaldab piirkonna elanikke oluliselt paremini teenindada (piirkonna elanikke teenindavad asutused näiteks: hambaravi, kosmeetik, erinevad erialaarstid, kauplused, kohvikud, sportimiskohad, hotell jne).

Jalakäijatele on loodud ohutumad liikumistingimused (jalakäijate teed on juhitud Tartu maanteelt Pallasti tänavale).

Käesolevas detailplaneeringus on alale määratud ruumilise arengu eesmärgid täidetud.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Olemasoleva hoone asemele ehitatav kaasaegse väljanägemisega ärihoone muudavad piirkonna atraktiivsemaks. Lisaks looakse äripindade suurenemise tõttu piirkonda uusi töökohti.

Piirkond muutub ka seeläbi turvalisemaks, kuna uushoonestus kaasneb sinna juurde kuuluvate turvameetmetega (videovalve, turvateenus, jne).

Mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele on täidetud.

7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Uus suurem ja linnaehituslikult sobivam ärihoone vahetab välja senise alal paikneva hoonestuse. Tartu maantee ja Pallasti tänava nurk muutub atraktiivsemaks.

Koos uue hoone ehitamisega kujundatakse ka jalakäijatele organiseeritum ja ohutum kergliiklusala.

Alale on kavandatud täiendava haljastuse rajamine võrreldes olemasoleva olukorraga.

Mõju avalikele huvidele ja väärtustele on tagatud.

7.4 Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule ja kõrghoonete teemaplaneeringule

Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule

Lasnamäe elamualade üldplaneeringus on ala tähistatud kui keskuste ala. Tiheduseks on lubatud üldplaneeringus kuni 4,2 - planeeringus on hoonestustiheduseks ette nähtud 4,12. Rohelise võrgustiku teemakaardi järgi paikneb ala segahoonestusalas kus haljastuse protsendiks on määratud 20% mida võib üksikutel juhtude vähendada. Planeeringu on kavandatud haljastuse protsendiks 22%. Vastavalt Sossi mäe struktuurplaanile mis on üldplaneeringu osa võib alale ehitada kuni 14-korruseliseid ja kuni 85 m (abs) kõrguseid hooneid, kruntide täisehitusprotsent on lubatud 50% - planeeritu on kuni 14-korruselise ärihoone kõrgusega kuni 45 m (abs 82,50 m) ning täisehitusprotsendiks on kavandatud 48%.

Detailplaneering vastab Lasnamäe elamualade üldplaneeringule ja Sossi mäe struktuurplaanile.

Vastavus teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Vastavalt kõrghoonete teemaplaneeringule jääb planeeritav ala Sossi mäe kõrghoonete piirkonda (2. piirkond), kus hoonestuskõrguste klassifikatsiooni tabelis 1 on esitatud poolkõrged hooned 9-14 korrust ning kõrgus 28 kuni 45 meetrit (kuni ABS 83 m), hoonestustihedus kuni 4,2 ja haljastuse ja avaliku ruumi osakaal kokku vähemalt 10%. Teemaplaneeringus on Tartu maantee ja Pallasti tänava äärde määratud tänavahaljastus või tänavahaljastuse vajadus.

Käesolevas detailplaneeringus ongi kavandatud 14-korruselise hoone kõrgusega kuni 45 m (abs 82,5 m), haljastuse protsendiks 22%, tiheduseks 4,12.

Detailplaneering vastab kõrghoonete teemaplaneeringule.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

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

Detailplaneeringus on arvestatud korralduses määratud järgnevad lisanõuded:

- 1 detailplaneeringu liiklusskeem ja hoonestuse lahendus kooskõlastada Peterburi tee 1 kinnistu omanikuga;
Tingimusega on arvestatud ning planeeringulahendus on tehtud koostöös Peterburi tee 1 krundi omanikuga.
- 2 Tartu maantee ja Pallasti tänava äärde kavandatavatele pikaalastele alleejuudele tuleb tagada 20 m² kasvuala ja perioodiline hooldus;
Tingimusega arvestatud ning kasvuala on oluliselt suurendatud võrreldes eskiislahendusega ning tingimus lisatud seletuskirja p 6.2.1 alla.
- 3 Teostada tänava- ja lennuliiklusest tuleneva müra mõõtmised ning müra modelleerimine ja esitada mürakaardid ning müra fassaadidel. Esitada müraleevendusmeetmed;
Detailplaneeringule on lisatud OÜ Hendriksoni & Ko piirkonna mürakaardid ning leevendusmeetmed on lisatud seletuskirja p 6.2.1 alla.

- 4 Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist ning näha ette parkimiskorruste pörandavee juhtimine reoveekanaliseerimiseks;
Sademevee ärajuhtimiseks esitatud tingimusega on arvestatud ning lisatud tingimused ehitusprojekti koostamiseks ka seletuskirja p 6.2.1 alla.
- 5 Ärihoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda säästlike hoonete kontseptsioonist;
Ärihoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtutakse säästlike hoonete kontseptsioonist ning tingimus on listaud seletuskirja p 6.2.1 alla.
- 6 Detailplaneeringu koostajal teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Lasnamäe Linnaosa Valitsusega, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Linnavaraametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.
Detailplaneering on kooskõlastatud Lasnamäe Linnaosa Valitsusega, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Linnavaraametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada. Koostöö on kantud Lisa 2 ja Lisa 3 tabelitesse.
TLPA on naabritele saatnud algatamise ja avaliku arutelu kohta kirjaliku teate, ilmunud on ajaleheteaded ja toimunud on algatatud lahenduse tutvustamiseks avalikku arutelu (vt Lisa 1 Menetlusdokumendid). Ettepanekuid lahendusele ei ole esitatud.

7.6 Insolatsioonitingimuste muutumine

Arvestades planeeritava hoone kaugust ja paiknemist olemasolevatest naaberhoonetest ja varasemaid insolatsioonianalüüse, siis insolatsioonitingimused planeeritud alal vastavad EVS-ile 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

7.7 Kehtiv detailplaneering

Detailplaneering jääb maa-alale, kus kehtib Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 1995 otsusega nr 30 kehtestatud „Sikupilli ärikeskuse detailplaneering“. Kehtivas detailplaneeringus kavandati kogu alale ärisihtotstarbelised hooned: 2-3 korruselised kaubandushooned, 6-ja enamkorruselised büroohooned, 4-6 korruselise hotell jne. Detailplaneering on oma eesmärgiks olnuna ellu viidud ning selle alusel on rajatud Sikupilli kaubanduskeskus. Detailplaneering on ellu viimata krundijaotuse osas ning alale on ka rajamata kehtivas planeeringus kavandatud ärihooned ja hotell. Algatatud detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat Sikupilli ärikeskuse detailplaneeringut planeeritavate kinnistute osas, kuna kavandatud uushoonestus on sobivam Peterburi tee ja Tartu maantee ristmiku äärsele alale.

Kehtiva detailplaneeringu muutmine on põhjendatud kuna kavandatud uushoonestus on sobivam Tartu maantee ja Pallasti tänava ristmiku äärsele alale ja ilmestab antud linnakeskkonda.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 1995 otsusega nr 30 kehtestatud „Sikupilli ärikeskuse detailplaneering“ käesoleva planeeringuala osas.

7.8 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tule leviku takistamiseks on planeeritud hoone tuleohutusklassiks määratud TP-1.

Nõue ehitusprojektide koostamiseks:

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

7.9 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Suurendatud haljastuse protsenti 10-lt protsendilt 22 protsendini ning on muutunud mõned väikesemad numbrilised näitajad. Planeeringu põhimõtteline lahendus ei ole muutunud võrreldes eskiisiga. Täiendavalt on moodustatud transpordimaa krunt pos 2, et Pallasti tänava ääres ja Tartu mnt ristmikul oleks kõnnitee ja sõidutee transpordimaal. Omanik annab pos 2 krundi tasuta Tallinna linnale.

7.10 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahenduse avalikul arutelul täiendavaid ettepanekuid ei tehtud ega vastuväiteid ei esitatud.

Projektijuht

Jüri Mirme