

Töö number	2016-0093
Tellija	Tallinna Linnaplaneerimise Amet Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn Telefon: 6 404 375 tlpa@tallinnlv.ee Kontaktisik: Maike Heido, Tel 6 404 273, maike.heido@tallinnlv.ee
Huvitatud isik	MMS Property Solutions OÜ A.H.Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn Telefon: +372 5333 5677 Registrikood: 14131773 Kontaktisik: Tarvo.Kubja@mmsproperty.com
Planeerija ja konsultant	Skepast&Puhkim OÜ Laki 34, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808 info@skpk.ee Registrikood: 11255795 www.skpk.ee Kontaktisik: kadri.vaher@skpk.ee, 6 988 362
Kuupäev	5.11.2018
Planeeringu number	DP042510

Raadiku tn 11 ja 11a kinnistute detailplaneering



SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
3.	ASUKOHT	6
4.	PLANEERINGULAHENDUS.....	7
4.1.	Krundijaotus.....	7
4.2.	Ehitusõigus ja hoonestusala.....	8
4.3.	Teed, liiklus ja parkimine	9
4.4.	Haljastus ja heakord.....	10
4.5.	Jäätmekäitlus	12
4.6.	Vertikaalplaneerimine	12
5.	TEHNOVÕRGUD	14
5.1.	Elektrivarustus.....	14
5.2.	Sidevarustus	14
5.3.	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	14
5.4.	Sademevee kanalisatsioon	14
5.5.	Tuletõrje veevarustus	15
5.6.	Soojavarustus.....	15
6.	SERVITUUDID JA AVALIK KASUTUS	16
7.	NÕUDED EHITUSPROJEKTILE JA EHITAMISELE	17
7.1.	Olulisemad arhitektuurinõuded	17
7.2.	Nõuded teedele ja haljastusele	17
7.3.	Nõuded tehnovõrkudele	18
7.4.	Tuleohutusnõuded.....	19
7.5.	Keskkonnakaitse abinõud	19
7.6.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	19
8.	PLANEERINGU VASTAVUSE ANALÜÜS	20
8.1.	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele ja üldplaneeringule	20
8.2.	Mõju lähipiirkonnale ja avalikule huvile	20
8.3.	Vastavus algatamise tingimustele.....	20
8.4.	Võrdlus planeeringu eelnevate versioonidega.....	21

JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Põhijoonis

LISAD

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostati koostöös:

SkepastjaPuhkim OÜ

Kadri Vaher

projektijuht ja planeerija

Mildred Liinat

planeerija

Triin Lepland

planeerija

Hendrik Puhkim

planeerija

Kati Kraavi

tehnik

Piret Kikkas

veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

Andres Brakmann

teede insener

Kaspar Raadik

teede insener

ROK-Projekt OÜ

Olavi Ründva

arhitektuurse osa vastutav insener

MMS Property Solutions OÜ

Tarvo Kubja

huvitatud isik

Tallinna Linnavalitsus

Erinevate valdkondade spetsialistid

1. PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärk on uue toidu- ja esmatarbekaupluse ning sellega seotud ümbritseva linnaruumi planeerimine.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kuni 2-korruselise jaekaubandushoone ehitamiseks, olemasolev sihtotstarve ärimaa säilib.

Täiendavalt kavandatakse planeeringuala kruntideks jaotamine, määratakse hoonestusala, juurdepääsude asukohad, ehitise arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala laiemad ruumilise arengu eesmärgid on:

- luua piirkonda korrastatud ja kaasaegne linnaruum;
- täiendada ja mitmekesistada lähiümbruse funktsioone, tuua monotoonsesse korterelamu piirkonda äri- ning teenindusfunktsioone;
- ehitada hooned, mis sobituvad linnaehituslikult ümbritsevasse keskkonda;
- rajada mugavad ühendusteel liiklusvahenditele ja kergliiklejatele;
- rajada meeldiv haljastus ja inimsõbralik avalik ruum;
- luua piirkonda töökohti.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamisel on arvestatud Tallinna linna määruste, korralduste, arengukavade, strateegiate, üld- ja teemaplaneeringute jm detailplaneeringuid ja linnaruumi puudutavate lähtedokumentidega.

Planeeringu koostamise alusmaterjalid on:

- Algatamise taotluse ettepanek MMS Property Solutions OÜ poolt 2.11.2016;
- Raadiku tn 11 ja 11a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas, Tallinna Linnavalitsuse 12. aprilli 2017. a korraldus nr 550-k.

Teostatud uuringud:

- Topo-geodeetiline mõõdistus, Inseneribüroo REIB OÜ, töö nr TT-4385, 2016;
- Raadiku 11 ja 11a detailplaneeringu dendroloogiline inventuur, SkepastjaPuhkim OÜ, maastikuarhitekt Liis Moor, töö nr 2016-0093, 2016 (lisa 4).

3. ASUKOHT

Planeeringuala asub Tallinna linna idaservas, Lasnamäe linnaosas. Ala koosneb Raadiku tn 11 (katastritunnus 78403:310:0076), Raadiku tn 11a (katastritunnus 78403:310:0090) kinnistutest ja reformimata riigimaast. Raadiku tn 11 ja 11a kinnistute sihtotstarve on 100% ärimaa. Reformimata riigimaal sihtotstarve puudub. Kokku on planeeringuala suurus 1,72 ha.

Planeeritav ala jääb Lasnamäe Seli asumi korterelamute piirkonda. Läheduses asuvad Lasnamäele iseloomulikud paneelmajad, Raadiku tn sotsiaalmajad, koolid, lääneküljele jääb Raadiku tn 9 parkimismaja.

Planeeringualast põhjapoole jääb Laagna tee, ida, lõuna ja lääne küljest piirneb ala Raadiku tänavaga. Juurdepääsud on tagatud nii Laagna teelt kui ka Raadiku tn kaudu.

Ala ei ole hoonestatud, vaid on hetkel kasutusel sõidukite parkimisalana. Alal paiknevad rajatised rehvitöökoda, valvurimaja ning valgustuspostid.

4. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringu koostamise eesmärk on uue ärihoone ning seda ümbritseva linnaruumi kavandamine Seli asumi servale. Planeeringulahendus on piirkonda sobiv ning see mitmekesistab ümbritsevat linnakeskkonda ja hoonestusstruktuuri.

Planeeritava ala näitajad on kokkuvõtvalt toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeritava ala näitajad.

PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD ¹	
Ala suurus	1,72 ha
Ehitusõigusega kavandatud kruntide arv	1
Max hoonete arv krundil	2 põhihoonet + 2 abihoonet
Max hoonete ehitisealune pind	3000 m ²
Max suletud brutopind	6000 m ²
Max korruselisus	2
Max hoonete kõrgus, maapinnast/absoluut	Põhihoonel 12m / 53m Abihoonel 3m /44m
Max hoonestustihedus krundil	0,5
Min haljaspinna osakaal	20%
Parkimiskohtade arv	
Autod planeeritav/normatiivne	120/ 120
Jalgrattad planeeritud/normatiivne	40 /40

Planeeritavale hoonele on kavas taotleda *BREEAM In-Use² excellence* tase. See näitab, et arendusega pööratakse tähelepanu jätkusuutlikele ning innovatiivsetele lahendustele. Hoone rajamisega võetakse arvesse järgmisi keskkonnaaspekte: kogu prügi käideldakse ja sorteeritakse, tagatakse hoone energiatõhusus ja efektiivne majandamine, klientidele tagatakse juurdepääsud lisaks autodega ka jalgratastega, jalgsi ning ühistranspordiga, eraldi parkimiskohad nähakse ette invaliididele ning peredele, jalgratturitele ja jalakäijatele tagatakse ohutud juurdepääsud kaupluse sissepääsuni jm.

4.1. Krundijaotus

Olemasolevad kaks kinnistut liidetakse üheks kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone otstarbega krundiks. Tänavamaa jaoks moodustatakse 2 täiendavat uut krunti. Reformimata riigimaast moodustatakse krunt, mis taotletakse tänavamaana munitsipaalomandisse.

¹ Ehitusõiguse näitajad on antud maksimaalse lubatud suurusena.

² Rahvusvaheline juhtiv jätkusuutlikkuse hindamise meetodika hoonetele, infrastruktuuri objektidele ning planeeringutele. Vt täpsemalt www.breeam.com.

Kruntide moodustamise andmed on joonisel 2 ja tabelis 2.

Tabel 2. Planeeritud kruntide suurus ja otstarve.

Pos nr	Krundi aadress/aadressi ettepanek	Krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	Krundi planeeritud suurus/ m ²	Ajutise krundi pos nr	Kinnistu nimi	Kinnistu tunnus	Liidetavate/lahutatavate osade suurus/ m ²	Liidetavate/ lahutatavate osade senine otstarve (kü liik)
1	Raadiku tn 11	Ä	12 544	1a	Raadiku tn 11a	78403:310:0090	8 277	Ä
				1b	Raadiku tn 11	78403:310:0076	4 267	Ä
2	Raadiku tn 11a	L	77	-	Reformi- mata riigimaa	-	-	-
3	Mahtra tänav T2// Raadiku tänav T1	L	93*	3a	Raadiku tn 11a	78403:310:0090	25	Ä
				3b	Raadiku tn 11	78403:310:0076	68	Ä

*Krundi pindala kajastatud planeeringualas osaliselt.

4.2. Ehitusõigus ja hoonestusala

Hoone asukoht on valitud selliselt, et see oleks Laagna tee ja Raadiku tn poolt hästi vaadeldav. Seetõttu on hoone paigutatud massiivsest parkimismajast eemale, pigem Raadiku 13 ja 23 kortermajade kõrvale loode-kagu suunaliselt.

Hoone esinduslikum külg jääb Raadiku tn poole ning sellele suunale on paigutatud ka sissepääs.

Hoonestusala on krundil näidatud suuremale alale, et võimaldada paindlikku lahendust. Abihooneid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonetealuse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurset sobivust, väärtusliku kõrghaljastuse, tehnovõrkude ja juurdepääsude ning kujade paiknemisega. Selget ehitusjoont ei ole piirkonnas välja kujunenud.

Põhihooneid on kavandatud max 2, lisaks max 2 abihoonet. Kõik hooned (sh ehitusloa kohustuseta hooned) on arvestatud ehitisealuse pinna ning suletud brutopinna hulka.

Hoone kõrgus on võrreldes naaberala hoonetega oluliselt madalam, kuna planeeritava ärihoone tüüp eeldab funkstioone, mis on ühel tasapinnal lahendatud. Hoone on risküliku kujuga imiteerides naabrusesse jäävate kortermajade vormi. Linnaehituslikult aitab väiksem maht pehmenendada

massiivse parkimismaja mõju ning lisaks toob see suhteliselt monotoonsesse kortermajade piirkonda mitmekesisust juurde.

Planeeritava ehitusõiguse näitajad on kokkuvõtvalt toodud tabelis 3 ja põhijoonisel.

Hoone(te) suurim lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 3 000 m², kavandatud hoonestustihedus on 0,5.

Tabel 3. Ehitusõiguse näitajad.

Pos nr	Krundi aadress / aadressi ettepanek	Krundi pindala / m ²	Max hoonete ehitisealune pind, maa- pealne / maa-alune, m ²	Max hoone kõrgus maapinnast / absoluut, m	Max hoonete arv krundil (põhi- + abihoone)	Max korruselisus (maa- ja maa-alune)	Tulepüvisusklass	Krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liigi põhjal	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarbe kaupa / m ² (maa- ja maa-alune)	Parkimiskohtade arv, normatiivne/planeeritud A – auto J – jalgratas
1	Raadiku tn 11	12 544	3 000 /-	12 / 53 Abihoone 3 / 44	2+2	2/-	TP- 2	ÄK- 100	Ä-100	ÄK 6000 /-	A 120 / A 120 J 40/J 40
2	Raadiku tn 11a	77	-	-	-	-/-	-	LT- 100	L-100	-/-	-
3	Mahtra tänav T2// Raadiku tänav T1	93	-	-	-	-/-	-	LT- 100	L-100	-/-	-

4.3. Teed, liiklus ja parkimine

Juurdepääse on krundile kavandatud kaks, need paigutuvad ala lääneküljele. Krundi lääneküljele on vajalik ette näha kaks sisse- ja väljasõitu, mis on kasutatavad nii kaubaautodele kui ka külastajatele. Eraldi kaubaautode juurdepääsu ei ole võimalik antud asukohta kavandada, kuna selleks pole piisavalt ruumi. Välja- ja sissesõidud on kavandatud parem- ja vasakpöoretega mõlemal suunal.

Suureneva liikluskoormuse ning vajalike juurdepääsude võimaldamiseks tuleb Raadiku tänav osaliselt ümber ehitada: rajada lisarada ning uus ristmiku lahendus koos sinna juurde kuuluvate elementidega.

Laadimisala on kavandatud Laagna tee poole elamualadest võimalikult kaugele ning see on osaliselt eraldatud jalakäijate alast. Seetõttu ei ole Laagna tee poolt ette nähtud kergliiklustee ühendust, sest vastasel juhul läbiks see laadimisala, mis võib põhjustada ebatavalisi olukordi jalakäijate jaoks.

Kvartal ümbritsetakse avalikult kasutatavate kergliiklejate aladega, mis ühendavad olulisemaid liikumise sihtkohti, tagades loogilised ja mugavad ühendused jalakäijatele ning teistele kergliiklejatele.

Jalakäijate liikumisalad on olulised ka parklas, seega on need eraldi tähistatud, et tagada jalakäijate turvaline liikumine parkimisala sees, võimaldades liikuda hoone sissepääsuni ning et luua liigendatud parkimisala lahendus. Kergliiklusteed on võimalusel planeeritud ümbritsevate tänavakinnistute piiridesse ning neile on ette nähtud avalik kasutus. Krundi kagu- ja loodenurka jäävatele avaliku kõnnitee osadele määratakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.

Kergliiklusteed ühendavad olulisemaid liikumissuundi lähimate ühistranspordipeatuste, ülekäigukohtade, kortermajade jt objektide vahel. Laagna tee poolse kergliiklustee rajamiseks on ette nähtud olemasoleva kõrgema ala tasandamine. Täpsem lahendus antakse vertikaalplaneerimisega ehitusprojekti staadiumis.

Parkimisala on esialgu kavandatud Raadiku tn 9 asuva parkimismaja poole. Parkimine on lahendatud krundisiseselt, kavandatud on 120 tavasõiduki ning 40 jalgratta parkimiskohta. Tavasõiduki parkimiskohtade hulka on arvestatud 3 liikumispuudega inimese sõiduki ning 2 pere parkimiskohta, mis on tavapärasest veidi laiematena kavandatud. Parkimiskohtade planeerimisel on sõiduautode puhul lähtutud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ (PAK, korruselamute ala) ja jalgratate puhul Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismatiivist ning planeeritava objekti tegelikust vajadusest.

Normijärgne parkimiskohtade arvutus:

- sõiduautod – $6000/50 = 120$
- jalgrattad – $6000/150 = 40$

Laadimisala juurde jääv parkla osa (parkla 1) on mõeldud kaupluse töötajate parkimisalana, avalik poe küllastajatele mõeldud parkla on kavandatud parkla 2 piirkonda. Laadimisala piirkonnas on tagatud kaubaautodele vajalik manööverdusruum.

Jalgratta parkimiskohad on kavandatud kergliiklusteede, peamiste juurdepääsude ning hoone sissepääsu suhtes mugavasse asukohta. Kõik jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada.

4.4. Haljastus ja heakord

Haljastus on kavandatud kvartali servadele ning peamiselt Raadiku tn 13 ja 23 kortermajade poolsele küljele, et luua puhverala ning meeldiv haljastatud keskkond kauplushoone ümber.

Kvartalit ümbritsevad kergliiklusteed on parkimisalast eraldatud haljastusega. Kui nähtavus jm tingimused seda võimaldavad, siis on eraldamiseks kasutatud kõrghaljastust.

Kuna kaupluse puhul on oluline tagada vaadeldavus peamiste liikumisteede suunas, siis Laagna tee ja Raadiku tn poolse haljastuse rajamisel tuleb kavandada madalhalbastust või kasutada pika tüve ja vähese lehestikuga puude liike.

Perspektiivse haljastuse rajamisel on soovitatav arvesse võtta dendroloogilise inventuuri³ järgmisi soovitusi:

Planeeringuala põhja- ning kirdeosa

Planeeringuala põhja- ja kirdeosas kasvavad harilikud männid võimalusel säilitada või istutada Laagna tee äärde uued puud. Isetekkelised 2 arukaske ning 2 remmelgat on väikese haljastusliku väärtusega ning võib likvideerida.

Uushaljastuse kavandamisel nõlvale eelistada olemasolevate mändidega sobivaid liike või mändide lisamist. Hariliku männi asemel sobib linnahaljastuseks paremini keermänd. Kõrgematest pöösastest võiks eelistada mägimändi. Samuti võib haljastust täiendada madalamate pöösaste lausistutustega. Eelistada tuleks vastupidavad liike, näiteks näärelehine ja kurdlehhine roos ning selle sordid, enelad, pöösasmaran jmt.

Planeeringuala idaosa

Ala idaserva rajatud hariliku pärnade rida on keskmise haljastusliku väärtusega – puudel esineb külmalõhesid, kuid üldiselt on tegemist elujõuliste ning dekoratiivsete puudega. Pärnad tuleks säilitada eelkõige kujunduslikul ja mürakaitse eesmärgil, kuna need eraldavad olemasolevaid korruselamuid planeeritavast ärimaast. Haljastust võib täiendada kõrgemate pöösastega, näiteks sirelid, kõrgemad kukerpuud ja enelad, kontpuud.

Planeeringuala lõuna- ja lääneosa

Planeeringuala lõuna- ja lääneservas kasvavad arukased on keskmise haljastusliku väärtusega. Valdavalt on tegemist mitmeharuliste puudega, millel esineb vähesel määral mehaanilisi vigastusi. Arukaskede säilitamisel lähtuda sobivusest planeeritava uushaljastusega. Kujunduslikust seisukohast kaaluda ala lõunapoolses osas kasvava 3 arukase asendamist korrapäraselt istutatud tänavapuude reaga. Tänavapuudeks on soovitatav kasutada vastupidavaid lehtpuud, näiteks vahtra liigid (harilik vaher, tatari vaher, tähkvaher jne), pooppuu, harilik tamm, papli liigid, sanglepp, hobukastan, saar, pärna liigid. Suurekasvulised okaspuud ei talu saastet ja on aeglase kasvuga, seetõttu need ei ole sobivad tänavapuuks.

Lääneservas kasvavad arukased võiks võimalusel säilitada, lisades sinna madalamaid pöösagruppe.

Üldised soovitused:

- Kõrghaljastuse rajamisel arvestada, et puude vahele tuleb jätta piisavalt ulatuslik kasvuruum, kuna puujuured peavad eelkõige saama laiali kasvada (sügavuti kasvamine on vähem oluline), seega on soovitatav suured puud (kõrgusega 6–12 m) istutada 10 m vahega, väikesed puud (kõrgusega 3–6 m) 5 m vahega;
- Parim viis haljastuse rajamiseks Lasnamäe linnaosas paepealsetel aladel on katta haljastatav ala taimedele kasvamiseks vajaliku paksusega pinnakattega (puudele minimaalselt 1 m ja pöösastele minimaalselt 0,4 m). Samas peab arvestama, et paepinnasesse aukude tegemine ja selle täitmine kasvupinnasega võib tekitada nn uputusohu – auk täitub sademeveega, mis jääb auku püsima ja taimed hukuvad liigvee tõttu. Samuti ei ole pae sisse tehtavates aukudes taimejuurtel piisavalt ruumi edasiarenemiseks ja toitainete ammutamiseks.

Haljastuslikud tingimused ehitusprojektile on antud ptk-is 7.2.

³ Raadiku 11 ja 11a detailplaneeringu dendroloogiline inventuur, Skepast&Puhkim OÜ, maastikuarhitekt Liis Moor, töö nr 2016-0093, 2016 (lisa 4).

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ ja kajastub tabelis 4.

Planeeringulahenduse elluviimiseks tuleb likvideerida 5 IV väärtusklassiga puud, 3 III väärtusklassiga puud ja 1 V väärtusklassiga põõsas. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 546. Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevas projekteerimisstaadiumis muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Krundisisene haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus, võimalusel arvesse võttes detailplaneeringus kajastatud haljastuse paiknemist.

Tabel 4. Likvideeritavate puude ja haljastuse asendusistutuse arvutus.

Puu nr	Takson	Liigi koefitsient (k1)	Objekt	Rinnas Ø cm (D)	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient (k2)	Raiepõhjuse koefitsient (k3)	Haljastuse ühik
2	arukask	1	üksikpuu	45	IV	0,3	0,7	30
3	arukask	1	üksikpuu	42	IV	0,3	0,7	28
19	paju	0,5	põõsas	-	IV	0,3	0,7	-
20-1/8	pärn	2	üksikpuu puuderivis	46	III	1	0,7	57
25	harilik ploomipuu	-	põõsas	-	V	-	0,7	-
26	arukask	1	üksikpuu	124 + 101	III	1	0,7	203
27	arukask	1	üksikpuu	62	III	1	0,7	14
28	remmelgas	1	üksikpuu	99 + 88 + 117	IV	0,3	0,7	203
29	arukask	1	üksikpuu	16	IV	0,3	0,7	11
							KOKKU	546

4.5. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel (sh ehituse ajal) tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmed on plaanis koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse (vt põhijoonis). Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse ning nende käitlemine peab olema korraldatud vastavat luba omava ettevõtte poolt. Ehitusaegsed jäätmed ladustatakse ehitusjäätmete ladustamisega tegelevas jäätmekäitlusettevõttes vastavalt nõuetele.

Täpsem jäätmekäitluse lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega tagatakse sademevee juhtimine hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanalisatsiooni. Sademeveed ei tohi valguda naaberkinnistutele. Haljastatud aladel immutatakse sademevesi osaliselt pinnasesse. Kõvakattega aladelt kogutakse sademevesi restkaevudesse ning juhitakse edasi sademeveekanalisatsiooni.

Olemasolev pos 1 kirdenurgas asuv kõrgem ala tasandatakse ühtlasemaks, et luua Laagna tee äärde võimalus kergliiklustee rajamiseks. Vertikaalplaneerimisel tuleb vajadusel arvestada taimedele täiendava kasvupinnase rajamise nõudega (lk 11 üldine soovitus haljastuse rajamiseks Lasnamäele).

Täpsemad vertikaalplaneerimise põhimõtted ja lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

5. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus kajastub põhijoonisel ja see täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

5.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 246565.

Planeeritud hoonete varustamine elektrienergiaga on ette nähtud toitealajaamalt IDA 110/10, toitefiider 1078:IDA, jaotusjaam 5731@Lasnamäe), sektsioon I ja II. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x600A.

Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile.

Tänavavalgustus tuleb ilmselt osaliselt ümber tõsta, täpne lahendus antakse ehitusprojektiga kui selgub tänavate ja kergliiklusalade täpsem paigutus.

5.2. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 27863375.

Detailplaneeringu alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad siderajatised. Planeeritava hoonestuse sideühendus näha ette sobivast sidekaevust nr 7910, 7911 või 7912. Põhijoonisel on ühendus nähtud sidekaevus nr 7911. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

5.3. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja kanalisatsioon. Vee- ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 30.11.2016 PR/1662392-1.

Planeeringuala veevarustus lahendatakse Raadiku tn DN300 mm ühisveetorustikust.

Piirkonna kanalisatsioon on lahkvoolne. Planeeringuala reovesi on ette nähtud juhtida isevoolselt Raadiku tn (Raadiku tn 8 ja Raadiku tn 9 kinnistute vahel) ühiskanalisatsiooni läbimõõduga De315 mm. Ühenduspunktiks on ette nähtud olemasolev kanalisatsioonikaev KK-2 läbimõõduga De560/500pl.

Ehitustööde ligikaudsed mahud liitumispunktist kuni olemasolevate eelvoolutorustikeni on järgmised: veevarustus – 15 m, reovee kanalisatsioon – 146 m.

5.4. Sademevee kanalisatsioon

Planeeringualal kokku kogutava sademevee allikaks on katus ning kõvakattega teed ja platsid.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida Raadiku tn 11 kinnistu idaküljel asuvasse olemasolevasse Raadiku tn ø300 mm sademeveekanaliseerimise. Sademevee pealevoolu sademeveekanaliseerimise tuleb reguleerida ja ühtlustada planeeringuala piires. Katusele kokku

kogutav sademevesi tuleb võimalusel hajutada krundi haljasaladel või võtta korduvkasutusse, nt WC-de loputuskastides.

Avalike kõnniteede sademevesi juhitakse kinnistu põhjaküljel haljasalale ning immutatakse seal ning mujal juhitakse see olemasolevate sõiduteede restkaevudesse.

Planeeringuala sademeveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 60 l/s.

Parkla sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada liiva-mudapüüduriga I klassi õlipüüduris.

Ehitustööde ligikaudsed mahud liitumispunktist kuni olemasolevate eelvoolutorustikeni on 6 m.

5.5. Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi 20 l/s (EVS 812-6:2012) on tagatud Raadiku tn ühisveetorustikul DN300 mm asuvast olemasolevast hüdrantist, mis asub Raadiku tn 10 kinnistu põhjakülje juures.

Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele on piirkonnas tagatud normaalolukorras vabarõhk 400 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeringuala ehitisesisene kustutusvee vooluhulk on 3,0 l/s. Planeeringuala sisetulekustutusvesi lahendatakse Raadiku tn DN300 mm ühisveetorustikust.

5.6. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinn poolt väljastatud tehnilised tingimused 29.11.2016. a kirjaga nr 21300-01-16/40.

Ala asub kaugküttepiirkonnas ning ühenduskoht kaugküttevõrguga on ette nähtud olemasolevale soojustorustikule DN80 Raadiku tn 13 ja Raadiku tn 23 hoonete vahel. Liitumispunkt ja torustiku kaitsevöönd koos servituudi vajadusega alaga on näidatud põhijoonisel. Soojuskoormuse ühendusskeem näha ette sõltumatuna.

Ühendatav soojuskoormus on orienteeruvalt 0,450 MW, see määratakse täpsemalt projekteerimise käigus.

6. SERVITUUDID JA AVALIK KASUTUS

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks ning avaliku kasutuse tagamiseks. Vastavad alad on vaja seada tehnovõrkude paigaldamise, kasutamise ja hooldamise ning avalike juurdepääsude tagamiseks.

Servituudi ja avaliku kasutuse vajadusega alad täpsustuvad tehnovõrkude ja teede asukohtade selgumisel ehitusprojekti staadiumis. Põhimõttelised servituudi vajadusega alad on kajastatud tabelis 5 ja põhijoonisel.

Tabel 5. Servituutide ja avaliku kasutuse seadmise vajadused.

Vajadus	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Olemasolev sidekaabel, 1m ulatuses mõlemal pool sideehitist	Krunt nr 1	Võrgu valdaja
Olemasolev sademevee kanalisatsioonitoru, 2m ulatuses mõlemal pool torustiku telgjoont	Krunt nr 1	Võrgu valdaja
Olemasolev tänavavalgustuskaabel, 1m ulatuses mõlemal pool liini telge	Krunt nr 1	Võrgu valdaja
Planeeritav tänavavalgustuskaabel, 1m ulatuses mõlemal pool liini telge	Krunt nr 1	Võrgu valdaja
Planeeritav elektri liitumiskilp, 2m ulatuses seadmest	Krunt nr 1	Võrgu valdaja
Isikliku kasutuse määramine avaliku kasutuse tagamiseks kõnniteele pindalaga u 10 m ²	Krunt nr 1	Tallinna linn
Planeeritav reovee kanalisatsioonitoru, 2m ulatuses mõlemal pool torustiku telgjoont	Krunt nr 3	Võrgu valdaja
Planeeritav tänavavalgustuskaabel, 1m ulatuses mõlemal pool liini telge	Krunt nr 3	Võrgu valdaja
Planeeritav elektrikaabel, 1m ulatuses mõlemal pool liini telge	Krunt nr 3	Võrgu valdaja
Planeeritavad veetoru, reovee kanalisatsioonitoru, sademe-vee kanalisatsioonitoru, soojatoru, kõigil 2m ulatuses mõlemal pool torustiku telge	Raadiku tänav T2//Ümera tänav T1	Võrgu valdaja
Planeeritav tänavavalgustuskaabel, 1m ulatuses mõlemal pool liini telge	Laagna tee T9, Laagna tee T10	Võrgu valdaja
Planeeritav elektrikaabel, 1m ulatuses mõlemal pool liini telge	Raadiku tänav T5	Võrgu valdaja
Planeeritav soojatoru, 6 m ² suurusel alal	Raadiku tn 13	Võrgu valdaja
Planeeritav soojatoru, 3 m ² suurusel alal	Raadiku tn 23	Võrgu valdaja

7. NÕUDED EHITUSPROJEKTILE JA EHITAMISELE

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.

7.1. Olulisemad arhitektuurinõuded

- Katusekalle: 0-15 kraadi;
- Hoone välisviimistluse materjalid: kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat, metall vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid;
- Linnaehituslikud nõuded: uued hooned (sh abihooned) ja rajatised peavad esteetiliselt ja stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama arhitektuurse terviku. Raadiku tn poolne hoonefassaad kavandada arhitektuurselt esinduslik. Põhisissepääs hoonesse kavandada Raadiku tn poolt;
- Piirded: puuduvad.

7.2. Nõuded teedele ja haljastusele

- Parklasisesed kõnniteed kavandada ülestõstetuna ning ühendada kinnistuväliste kõnniteedega. Juurdepääsuteedega ristuvad kõnnitee osad kavandada samuti ülestõstetuna;
- Uue ülekäigu rajamisel Raadiku tn 13 ja 23 kortermajade juurde liikumiseks, kasutada rahustamisvõttena künnise rajamist, et tagada kergliiklejatele turvaline teeületamise lahendus;
- Kortere lamute poole kavandada haljaspuhver vähemalt kaherealise kõrghaljastusega;
- Parkla on soovitatav liigendada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks;
- Laadimisala ja Laagna tee ääres kulgeva kergliiklustee vahele rajada täiendavat haljastust või luua muude keskkonda sulanduvate võtetega kergliiklejate läbipääsu mittevõimaldav lahendus. Kergliiklejate turvalisuse tagamiseks tuleb vältida nende sattumist laadimisala piirkonda.
- Tänavääärse- ja parklahaljastuse kavandamisel arvestada liiklejate omavahelise ning liikluskorraldusvahendite nähtavuse tagamise nõuetega;
- Hoonestuse kavandamisel säilitada olemasolevat kõrghaljastust nii palju kui võimalik. Säilitatavate puude võrade ulatusse teid ja tehnovõrke mitte kavandada. Juhul kui see on vajalik, siis tuleb rakendada täiendavaid meetmeid, mis aitavad säilitada puudele vajalikud kasvutingimused;
- Minimaalne haljastuse osakaal pos 1 kinnistul on 20%.
- Haljastuse kavandamisel arvestada hoone, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike;
- Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas;

- Ehitusprojekti koosseisus esitada pädeva maastikuarhitekti poolt koostatud haljastusprojekt.

7.3. Nõuded tehnovõrkudele

- Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused täpsustatud andmetega (koormused, asukohad jm) ning esitada neile täiendavalt ehitusprojektide tööjoonised nõusoleku saamiseks;
- Vajadusel tuleb ehitusprojektile küsida asjassepuutuva maaomaniku nõusolek. Kaugkütteühenduse rajamiseks võib osutada vajalikuks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmine, et tagada Tallinna linna nõue planeeritud kinnistu liitmiseks kaugküttega;
- Tehnovõrkude liitumispunktid, ühendustorustikud ja maakaablid kavandada maksimaalselt teede ja parkimisalade alla ning säilivatest puudest vähemalt 2 m kaugusele;
- Planeeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale;
- Näha ette meetmed olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööde teostamisel lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- Arvestada Telia Eesti AS nõuetega ehitusprojektile;
- Elektrilevi OÜ liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad;
- Tänavavalgustusega seotud projekt ja tegevused kooskõlastada Elektrilevi vastava osakonnaga;
- Arvestada vajadusega kaugküttetorustiku teenindamiseks (sh paigaldamiseks ja remondiks) ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapäraselt kaev- ja ehitustehnikat. Rajatise ja kõrghaljastust torustiku peale mitte planeerida;
- Tagada kaugküttetorustiku nõuetekohased kujad ja vahekaugused ning tavapärase paigaldussügavus (ca 0,8-1 m). Eriti arvestada ehitusaegsete võimalike kaevetöödega ja pinnasekatte vähenemisega torustiku peal ning kasutatava ehitustehnika põhjustatud koormustega. Mitte ületada torustikule ja tema osadele lubatavaid jõude/pingeid;
- Arvestada kaugküttetorustiku vajadusega tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoimimine. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele;
- Järgmises projekteerimisetapis on vaja soojustorustiku kulgemisjoon kujundada viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused;
- Arvestada et kaugküttetorustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941;
- Raadiku tänava ümber ehitamisel ei tohi halvendada Raadiku tn 9 hoone sademevee lahendust, võimalusel rajada selline sademevee lahendus, mis parandab Raadiku tn 9 sademeveesüsteemi olukorda. Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademeveed ei voolaks naaberkinnistutele.

7.4. Tuleohutusnõuded

- Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele. Hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2;
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

7.5. Keskkonnakaitse abinõud

- Välistada reostusohtrliku sademevee imbumine pinnasesse, kuna planeeritaval alal on põhjavee pindmine kiht maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult kaitsmata;
- Kaubalaadimise ja ventilatsiooniseadmete tegevusest tuleneva müra leevendusmeetmetena rajatakse kortermajade poole puhverhaljastus. Lisaks paigutatakse seadmete ümber vastavad müralevimist vähendavad kaitsed;
- Järgida tuleb atmosfääriõhu kaitse seadust, keskkonnaministri 16.12.2016 määrust nr 71, sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 ning ehitusprojektiga tuleb tagada, et müra planeeritava ala lähedal asuvatel elamualadel ei ületaks lubatud tasemeid.

7.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoone ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteele rajada välisvalgustus;
- väljaspool hoones tegutsevate ettevõtete tööaega sulgeda üldjuhul autode sissepääs krundile;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

8. PLANEERINGU VASTAVUSE ANALÜÜS

8.1. Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele ja üldplaneeringule

Planeeringulahendus arvestab püstitatud ruumilise arengu eesmärkidega. Hoone arhitektuur, funktsioonid ja ümbritsev linnaruum on kavandatud neid põhimõtteid silmas pidades.

Kehtestatud **Lasnamäe elamualade üldplaneeringu** kohaselt on planeeritava ala maakasutuseks ettevõtlusalala korterelamuala kõrvalotstarbega. Alal võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, tootlustus- ja büroohooned, vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted, parklad, haljasalad, rekreatsioonialad ning kõrvalotstarbena kolme või enama korrusega, ühise sissepääsu ja trepikojaga korruselamud.

Kuna korterelamuid on piirkonnas piisavalt, siis teeb planeeringulahendus ettepaneku luua pigem teistsugust funktsiooni, et suhteliselt monotoonset korterelamute ala mitmekesistada ärifunktsiooniga.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu rohelise võrgustiku teemakaardi järgi on tegu parklinna alaga, kus haljastuse osakaal peab olema 40%. Samas on seletuskirjas öeldud, et see tingimus kehtib olemasolevates ja väljakujunenud elamukvartalites, kuid antud ala ei kuulu sinna alla. Tegemine on veel areneva kvartaliga, mille funktsiooni on mitmekülgsemana ette nähtud.

Seega üldplaneeringu seletuskirja põhjal võib oletada, et tegu on segahoonestusala või ettevõtlusalaga, mille haljastuse osakaal jääb 15-20% vahemikku.

Lasnamäe elamualade üldplaneering näeb Raadiku tn äärde ette tänavahaljastuse ning kergliiklustee, millega planeeringulahendus arvestab.

Kokkuvõtvalt on planeeringulahendus kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.

8.2. Mõju lähipiirkonnale ja avalikule huvile

Planeeringulahendusega luuakse korrastatud linnaruum ning mitmekesistatakse piirkonna teenuste pakkumise ja kaupluste võrgustikku. Lisaks luuakse piirkonda uusi töökohti. Kergliiklus- ja kõnniteed ühendatakse ühtseks võrgustikuks ning paranevad liikumisvõimalused ümbruskonna inimeste jaoks. Vajalikes kohtades määratakse kergliiklusteedele avalik kasutus, et tagada juurdepääs kõigile kasutajatele. Heakorrastatud ala pakub lisaväärtust meeldiva linnaruumi näol ning paraneb ka piirkonna turvalisus.

Need põhimõtted on kooskõlas ka avalike huvide ja väärtustega, sest planeeringulahenduse elluviimisel paraneb avaliku ruumi kvaliteet.

8.3. Vastavus algatamise tingimustele

- 1) *Määrata nõue ehitusprojekti koostamiseks kavandada Raadiku tänava poolne hoonefassaad arhitektuurselt esinduslik.*

Arvestatud, tingimus lisatud seletuskirja;

- 2) *Kavandada põhisissepääs hoonesse Raadiku tänava poolt.*

- Arvestatud, tingimus lisatud seletuskirja ja põhijoonisele;
- 3) *Kavandada kinnistute elamute poolsele piirile haljaspuhver vähemalt kaherealise kõrghaljastusega.*
Arvestatud, tingimus lisatud seletuskirja;
- 4) *Arvestada Laagna tee rambil „Kiviku“ bussipeatuse olemasoleva asukohaga.*
Arvestatud;
- 5) *Kavandada haljastus planeeritavatele kruntidele, tänavamaale kõrg- ja madalhaljastust mitte kavandada. Tänaväärse ja parklahaljastuse kavandamisel tagada nähtavus.*
Arvestatud;
- 6) *Kavandada kõik sõidu- ja kõnniteed tänavakinnistute piiridesse muutes kinnistute piire. Kergliiklusteed eraldada parkimisalast kõrghaljastusega.*
Arvestatud;
- 7) *Planeerida Raadiku tänava poolsel hoonestusala piiril ja Laagna tee poolsel krundipiiril kergliiklustee, mis ühendaks Raadiku tn 9 parkimishoone, planeeringuala ning Raadiku tn 13, 15, 19, 21 ja 23 elamukvartali. Tänaväärsetele kergliiklusteedele näha ette avalik kasutus.*
Arvestatud;
- 8) *Kavandada Raadiku tn T5 kõnnitee sihis ülekäik ja laiem kergliiklustee kuni Laagna tee bussipeatuseni.*
Kõnnitee kavandamine antud asukohta ei ole mõistlik, see on nihutatud idapoole loogilisemasse kohta (vt põhijoonis). Kergliiklustee Laagna tee bussipeatuseni planeeritud.
- 9) *Mitte kavandada kergliiklusteed Laagna tee rambile.*
Arvestatud;
- 10) *Määrata nõue ehitusprojekti koostamiseks kavandada parklasisesed kõnniteed ülestõstetuna ning ühendada kinnistuväliste kõnniteedega.*
Arvestatud, tingimus lisatud seletuskirja;
- 11) *Eraldada laadimisala tavaliiiklusest ja jalakäijate alast. Kavandada laadimisala Laagna tee poole.*
Arvestatud (vt põhijoonis);
- 12) *Mitte kavandada juurdepääse ristmiku vahetusse lähedusse. Juurdepääsud kinnistule kavandada kahe sõidurajaga.*
Arvestatud (vt põhijoonis);
- 13) *Väljastada reostusohtrliku sademevee imbumine pinnasesse, kuna planeeritaval alal on põhjavee pindmine kiht maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult kaitsmata. Näha ette parkla sademevee puhastamine enne ühisevõrku juhtimist liiva-õlipüüduris.*
Arvestatud, tingimus lisatud seletuskirja;
- 14) *Esitada kaubalaadimisest ja ventilatsiooniseadmete tegevusest tuleneva müra leevendusmeetmed, millest juhendada hoone projekteerimisel. Laadimisala ja ventilatsiooniseadmed kavandada elumajadest võimalikult kaugemale.*
Arvestatud, tingimus lisatud seletuskirja;

8.4. Võrdlus planeeringu eelnevate versioonidega

Planeeringulahendus on koostamise käigus osaliselt muutunud. Planeeringu esialgsete versioonidega võrreldes on muutunud järgmised olulisemad aspektid:

- Raadiku tänava autode juurdepääs on jäetud kavandamata;
- Jalgratta parkimiskohti on kavandatud normikohaselt (40 parkimiskohta);

- Laagna tee poolne hoonestusala piir on nihutatud Raadiku tn 9 parkimishoonega samale ehitusjoonele.