

I PLANEERINGU SELETUSKIRI

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitismäärus
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus 18.03.2015 nr 365-k – Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas
- Wevelde Kaubandus OÜ 18. 09. 2014 detailplaneeringu algatamisettepanek.
- **Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt Tallinna LV 31.oktoober.2012 määrusele nr 52**

LÄHTEDOKUMENDID:

- Lasnamäe tööstusalade üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 1.oktoober 2015 otsusega nr 153)
- Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2018 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“.
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 ``Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord``
- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 “Tallinna jäätmehoolduseeskiri”.
- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 “Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 “Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord”
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Tuleohutuse seadus
- Jäätmeseadus
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 “Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Osauhingu Projektkeskus töö nr 290 „Suur-Sõjamäe piirkonna sademevee ärajuhtimise skeemi variant C1”

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI 20.04.2015 tehnilised tingimused PR/1517335-1
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 16.04.2015 tehnilised tingimused nr 229294
- AS Eesti Telekom(*uus nimi Telia Eesti AS*) 10.04.2015 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24196574
- AS Gaasivõrgud 08.04.2015 tehnilised tingimused nr 5-1/71
- *aktsiaselts EESTI RAUDTEE* 08.07.2014 tehnilised tingimused nr 4-1.3.1/1874-1

VT:DETAILPLANEERINGU LISAD III – Võrguvaldajate tehnilised tingimused

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Throne OÜ koostatud maa-ala topograafiline plaan M 1:500, töö nr G14111 15.05.2014.a. ja töö nr G15116; 25.05.2015.a.
- Dendroloogiline hinnang – koostas dendroloog Kalle Kõllamaa juunis 2014.a (VT:DETAILPLANEERINGU LISAD V – Dendroloogiline inventeerimine)
- Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang Betooni põik 12; koostanud aktsiaselts MAVES, töö nr 15031, mai 2015.(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang)

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Sõjamäe asumis Betooni põigu ja raudtee vahelisel alal ning jääb osaliselt raudtee kaitsevööndisse. Raudtee kaitsevööndi maksimaalne ulatus on 30m äärmise rööpa teljest. Planeeringuala sisse jääb Betooni põik 12 kinnistu ja reformimata riigimaa maa-ala, millel paikneb raudteeharu.

Planeeritavast alast lõunasuunas jääb 100% transpordimaa kinnistu nimega Ülemiste raudteejaam. Planeeritavast alast idasuunas jääb Betooni tn 12b 100% transpordimaa kinnistu, kus kulgeb raudteeharu kuni Betooni tn 12 kinnistuni.

Põhja suunas paikneb Betooni põik T3 kinnistu Betooni põik tänavaga. Ida suunas jääb Betooni põik 10 kinnistu, mis on 100% ärimaa.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise korralduse kohaselt oli üheks eesmärgiks reformimata riigimaast kahe krundi moodustamine Betooni põik 8 (praegu Betooni põik 10) ja Betooni põik 12 kinnistutega liitmiseks: planeeritava raudteeharuga ala liitmiseks Betooni põik 12 kinnistuga ja olemasoleva raudteeharuga ala liitmiseks Betooni põik 10 kinnistuga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muutunud:

13.detsember 2017 omandas Betooni põik 12 kinnistu omanik olemasoleva raudtee reformimata riigimaal, mis kulgeb kuni Betooni põik 10 kinnistuni. Sellest lähtuvalt ei ole enam vajalik uue raudteeharu kavandamine ning eesmärk on detailplaneeringu lahendust muuta selliselt, et olemasoleva raudtee haruga reformimata riigimaa liita Betooni põik 12 kinnistuga ning ühtlasi laiendada ka moodustatavale krundile planeeritavat hoonestusala kuni olemasoleva raudteeni.

VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Olemasoleva raudteeharu dokumendid; Raudtee registreerimistunnistus nr 009-17

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on reformimata riigimaast ühe krundi moodustamine Betooni põik 12 kinnistuga liitmiseks, tootmismaa sihtotstarbega Betooni põik 12 kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja/või tootmiskaaks ning ehitusõiguse määramine ühe kuni 4-korruselise äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks ning ühe 1-korruselise äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, raudteeharu, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Kuna planeeritud maa-ala paikneb vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule tootmisalal, kus on ettevõtlusala kõrvalotstarbega, siis võib kuni 4-korruselise äri- ja/või tootmishoonete juurde kavandamist pidada antud piirkonnale sobivaks.

Detailplaneeringuga luuakse eeldused olemasoleva amortiseerunud tööstuskvartali korrastamiseks, maa efektiivsemaks kasutamiseks ning atraktiivse tööstus- ja ärikvartali tekkeks, kasutades tänapäevast arhitektuurikeelt. Keskkonnaohlikku tootmistegevust planeeritud alal ette ei nähta.

3. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal paikneb Betooni põik 12 kinnistu ja osa reformimata riigimaa-alast. Betooni põik 12 kinnistu kõrval paiknevast reformimata riigimaast moodustatakse üks ajutine krunt olemasolevale raudteeharu otstarbeks. Olemasoleva raudteeharuga ajutine krunt(1b) liidetakse Betooni põik 12 kinnistuga.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud krundile kavandatakse kuni kaks hoonet, mille suurem 1-korruseline hoone või hooneosa on ladu ja tootmishoone ning raudteeharude poole kavandatud kuni 4-korruseline hoone või hooneosa on ladu või tootmishoone või ladu või tootmishoone koos äriefunktsiooniga. Hoonestusala krundil on kavandatud nii, et raudtee kaudu oleks hea juurdepääs hoonete kõrvale, kauba laadimiseks. Samuti on hoonestusala paigutamisel arvestatud kõrgepinge õhuliini kaitsevööndiga. Planeeritud krundi lao- ja ärihoonete elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette Betooni põik T3 kinnistule 10/0,4 kV komplektalajaam koos teenindusmaaga.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad:

❖ Pos nr 1 – Betooni põik 12*:

Krundi sihtotstarve 100% tootmismaa säilitatakse või muudetakse äri- ja tootmismaaiks või ärimaaks. Täpset äri-tootmismaa sihtotstarbe protsenti detailplaneeringuga ei määrata. Äri- ja tootmismaa osakaalud täpsustuvad edasisel projekteerimisel. 4-korruselise hoone kõrgus on planeeritud 24m, selline kõrgus võimaldab 1.korrusele rajada terve hoone ulatuses laoruumid.

Kavandatav tootmistegevus ei ole keskkonnaohtlik. Betooni põik 12 kinnistu, suurusega 9622m², liidetakse ajutise krundiga pos nr 1b, mille suurus on 3635m². Moodustatava krundi planeeritud suurus on 13 257 m².

Ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä ja/või Th
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 5950 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 24m
- Hoone korruselisus: 4 korrust
- Krundi hoonestustihedus: 0,5

Võimalikud hoonete kasutusotstarbed:
Büroohoone, teenindushoone, tööstus- ja laohoone.

VT:PLANEERINGU JOONISED - Põhijoonis (DP-2)

3.4 Vertikaalplaneerimine

Olemasolev Betooni põik tänav on halvas seisukorras asfaltbetoonkattega ja äärekivita. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritud alale. Olevad insenerivõrgud paiknevad Betooni põik tänava haljaspindade all ja ka sõidutee all. Sadevee äravool on lahendatud nii piki- kui põikkalletega. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Alal sademevee immutamine on raskendatud. Planeeritud krunt asub Põhja-Eesti lavamaal Lasnamäe paeplatool. Aktsiaseltsi MAVES poolt koostatud Reostusuuring ja Keskkonnaseisundi hinnangus on välja toodud: *Setete väikese paksuse (valdavalt 1 m ümbruses) tõttu ei ole pinnaseveekiht siin välja kujunenud. Täitepinna ja moreeni sisaldavad vett (ülavesi) vaid sesoonselt kevadise lumefulamise ja sügiseste kestvate vihmade aegu, mis koguneb peamiselt savika, vett halvasti läbilaskva lubjakivi pealispinnale ja kuivab valdavalt aurustumise teel.*

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Haljastusliku hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi juunis 2014, dendroloog Kalle Kõllamaa poolt.

VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Dendroloogiline inventeerimine

- **Pos nr 1** krundil (Ä / Th) likvideeritakse hoonestuse alla jäävad puud. Likvideeritakse 1 III väärtusklassi harilik mänd(pos 8), 1 IV väärtusklassi harilik pimplipuu(pos 7), 2 IV väärtusklassi raagremmelgat (pos 10, 11) ja 2 V väärtusklassi puud ja põõsas(rabe remmelgas(pos 6) ja raagremmelga hübriid(pos 2)). Planeeritud raudteevaru alla jäävad IV väärtusklassi puude rühm Hall lepp – pos 19), IV väärtusklassi järelkasvurühm(kuldkask - pos 20) ja V väärtusklassi põõsa rühm (raagremmelgas ja tema hübriid – pos 12).
Pos nr 1 planeeritud haljastatava ala osakaal on 18%, lubatud miinimum 15%

Betooni põik tänav on vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule tänavahaljastuse vajadusega tänav. Betooni põik T3 kinnistule, planeeringuala piires, kavandatakse tänava äärde kõrghaljastust. Kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse rajatakse kuni 4m kõrguseid madalakasvulisi puud, näiteks iluõunapuid jms. Kõrgepingeliini alusele alale põõsaid ja puud ei rajata.

Asendusistutusena on juurde kavandatud istutada parkla äärde elektri õhuliini kaitsevööndisse madalaid põõsaid ja planeeritud raudteevaru äärde puud. Näiteks vastavalt dendroloogi soovitudele: võiks istutada vastupidavaid keskmise kasvuga põõsaid nagu kurdlehine kibuvits, villane lodjapuu, taraenelas, keskmine enelas, tuhkur enelas oma sortidega, kõrgematest põõsastest harilik sirel. Puude liikidest eelistada läänepärna või suurelehise pärna.

Asendusistutuseks on tehtud arvutused, võttes aluseks dendroloogilist uuringut (koostas dendroloog Kalle Kõllamaa) ja Tallinna Linnavolikogu määrusele 19.mai 2011 nr 17 "Puu raieks ja hooldusloikeks loa andmise tingimused ja kord" tingimusi.

Puude asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arvutus on tehtud vastavalt puu raieks ja hooldusloikeks loa andmise tingimustele ja korrale.

Asendusistutuse kohustus määratakse raielool haljastuse ühikutes, mis arvutatakse järgmise valemiga:

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

kus:

- 1) D – raiutava puu rinnaläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
- 2) k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;
- 3) k_2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;
- 4) k_3 – raiepõhjuse koefitsient.

Puuliigi koefitsient – k_1 : 1) haruldast liiki või kaitsealused puud – 5,0; 2) väärtuslikud lehtpuud (kõik tamme liigid, harilik pöök, künnapuu), väärtuslikud okaspuud (kõik männi, lehise liigid) ja leht- ja okaspuude vormid ja teisendid – 2,5; 3) väärtuslikud lehtpuud (kõik hobukastani, pärna ja pähklipuu liigid) ja teised okaspuud – 2,0; 4) enamkasutatavad või dekoratiivsed lehtpuud (saare, remmelga, viirpui ja vahtra liigid ning toominga võõrliigid, arukask, pooppuu, harilik jalakas, hõbehaab, sanglepp, must pappel ja sellega võrdsustatud liigid, hiina- ja kallaspappel) – 1,0; 5) kiirekasvulised või lühialised lehtpuud (saarvaher, hall- ja värdlepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo- ja kuldask, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

Puu seisukorra koefitsient – k_2 : 1) eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – 5,0; 2) väärtuslik puu (II väärtusklass) – 2,5; 3) oluline puu (III väärtusklass) – 1,0; 4) väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – 0,3;

Raiepõhjuse koefitsient – k_3 : 1) ehitusalune raie kaitstaval loodusobjektidel, puisteel ja I astme hooldusintensiivsusega haljasalal – 5,0; 2) ehitusalune raie üldkasutatavas pargis ja haljasalal – 2,5; 3) muud ehitusalused raied – 0,7.

Pos nr 1:

POS	NIMETUS	ASENDUS
Pos 2	Raagremmelga hübriid – V väärtusklassi põõsas	asendusistutust ei arvutata
Pos 6	Rabe remmelgas – V väärtusklassi üksikpuu	asendusistutust ei arvutata
Pos 7	Harilik pinnipuu – IV väärtusklassi üksikpuu	asendusistutust ei arvutata
Pos 8	Harilik mänd – III väärtusklassi üksikpuu	$23 \times (2,5 + 1,0 + 0,7) / 3 = 32,2$
Pos 10	Raagremmelgas – IV väärtusklassi üksikpuu	$85 \times (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3 = 42,5$
Pos 11	Raagremmelgas – IV väärtusklassi üksikpuu	$121 \times (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3 = 60,5$
Pos 12	Raagremmelgas ja tema hübriid – V väärtusklassi põõsa rühm	asendusistutust ei arvutata
Pos 19	Hall lepp – IV väärtusklassi puude rühm	$56 \times (0,5 + 0,3 + 0,7) / 3 = 28$
Pos 20	Kuldask – IV väärtusklassi järeikasvurühm	asendusistutust ei arvutata
Kokku asendusistutuid:		163,2 ehk 164 haljastuse ühikut

Märkus: Arvutustest järeldeb, et asendusistutusteks on vaja 164 haljastuse ühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.mai 2011 nr 17 määruse lisas 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse. Asendusistutust teostatakse osaliselt ka planeeritud ala sisse jääval krundil. Sobivad asenduspuude liigid on antud dendroloogi poolt, vt haljastuse hinnang.

Arvutusega saadud kompenseerimiseks vajalike haljastuse ühikute arv on esialgne ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Varemkooritud huumusmuld kasutatakse ära planeeritud krundi haljastamisel.

Tervise- ja tulekaitsenõuded

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei vaja antud detailplaneeringu koostamine keskkonnamõju strateegilist hindamist. Kõik planeeringualale kavandatav tulevane tootmistegevus peab nägema ette reostusohu minimeerimist ja võrreldes käesoleva hetkega, reostuse mitte suurendamist.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on hetkel ühisvoolne. Planeeringu mahus lahendatakse sademeveete juhtimine perspektiivsesse Suur-Sõjamäe sademeveete trassi, variandi C1 alusel.

Kuni lahkvoolse (OÜ Projektikeskus töö nr: 290 alusel) sademeveete trasside rajamiseni näeb planeering ette sademeveete pumpamise ühisvoolse kanalisatsiooni. Planeeringuala sademeveed (40 l/s) juhitakse mahutipaaki mahuga 75m³, kust toimub pumpamine maksimaalse vooluhulgaga 8 l/s.

Parkimis- ja laadimisplatsidelt ärajuhitud sademevesi puhastada liiva-õlipüüdjas normidele vastavaks.

Kui perspektiivne sademevee lahendus vastavalt Suur-Sõjamäe sademeveeskeemile ehitatakse välja

Betooni põik tänavale siis näeb DP ette ka sademevee ümber ühendamise sademetevee lahkvoolsele kanalisatsioonile. Selle jaoks vormistada eraldi projekt. Antud lisatrass on märgitud ka antud planeeringus perspektiivse trassinähtena. Sademevee kanalisatsiooni osa, mis asub Betooni põik 8 kinnistu ees on viidud isevooleks, et võimaldada antud kinnistu perspektiivset liitumist isevoole sademeveekanalisatsiooniga.

Kinnistul on kohustus liituda Suur-Sõjamäe sademevee ärajuhtimise skeemi variant C1 järgse perspektiivse sademevee eesvoolutorustikuga pärast selle väljaehitamist.

Tagatud on päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

Koostatud on reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang Betooni põik 12,
koostanud aktsiaselts MAVES, töö nr 15031, mai 2015.

Keskkonnaseisundi ülevaatus:

Uuringuala asub Tallinna Lasnamäe linnaosa Sõjamäe asumis idaosas tööstuskvartalis. Vaadeldav ala piirneb lõunast ja kirdest raudteeharudega, põhjas Betooni põik tänavaga ja läänes Betooni põik 10 ärimaaga, kus on suur laohoone.

Planeeritud krundist lõuna- ja kirdeossa jäävad 15m ulatuses raudteeharud ning põhjaosas 25m ulatuses elektriõhuliini kaitsevõõndisse ja pea-aegu tervikuna Propan AS A-kategooria suurõnnetuse ohualasse (vedelgaas – soojuskiirgus, ülerõhk).

Kuni 19.saj lõpuni olid siin kohati võsastunud heinamaalapid. Esimene tõsisem majandustegevus algas piirkonnas vaadeldavast kinnistust 100m lõuna pool Paldiski-Peterburi raudtee rajamisega 1869.a. 1940-ndate lõpus sai siit alguse Maardu fosforiidi kulgev raudteeharu ja 1966.a valmis valmis põhja pool Aruküla-Lasnamäe kõrgepingeliin. Intensiivsem majandustegevus algas 1980-ndate teises pooles, kui kinnistu kirdepiirile tekkisid mitmed raudteeharud ja läänenaabruse valmis (1987.a) laohoone. Betooni põik 12 säilitas endise loodusliku ilme 2000-ndete aastate alguseni. Siis hakati alale ladustama puitmaterjale (killustikku), millega (peenkillustik) krundi territoorium tasandati 2008.a. Tänapäevaks (2015) on rajatiste-ehitisteta territoorium hakanud kergelt võsastuma. Maapind on kaetud 1-2m paksuse paesõelme kihiga. Looduslikku pinnakatet on siin vaid 0,1-0,2 m saviliiva vahetäitega paelahmakate näol (kas lokaalmoreen või murenenud lubjakivi).

Reostusuuringu tulemused:

Betooni põik 12 kinnistu aktiivses majanduslikus kasutuses ei ole olnud ning ka lähiümbruses suuri reostusallikaid (nt vedelkütusehoidlad) ei ole. Teadaolevalt sellel alal varem reostusuuringut tehtud ei ole. Visuaalsel vaatlusel maapinnal ja pinnases reostusnähte ei tuvastatud ja ka iseloomulikke kütusehaisu tunda ei olnud. Reostusuuringule tuginedes võib Betooni põik 12 pinnase seisundi lugeda heaks ja inimese tervisele ohutuks.

VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VII – Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti.

Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavalikogu 08.09.2011 määrus nr 28– “Tallinna jäätmehoolduseeskiri.” Planeeringuga ei ole ette nähtud keskkonda kahjustavaid ja saastavaid tegevusi.

Jäätmeid tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb liigiti koguda keskkonnaministri 16. jaanuari 2007 määruse nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” .

Kinnistul, mis ei ole elamumaa sihtotstarbega, tuleb paberit ja kartongi ning biolagunevaid jäätmeid koguda liigiti. Lähtuvalt tekkivate jäätmete kogusest peavad kinnistul olema järgmised mahutid:

- 1) paber- ja kartongimahuti, kui jäätmeid tekib nädalas enam kui 20 kg;
- 2) biolagunevate jäätmete mahuti, kui jäätmeid tekib nädalas enam kui 20 kg

Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.

- Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisisese katusealuses või aedikus.
- Prügikonteinerite asukoht peab olema paigaldatud prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Asukoht peab olema valitud selliselt, et prügiveoauto pääseks vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest.
- Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liigiti, muudest jäätmetest eraldi. Ohtlike jäätmeid võib koguda ja vedada isik, kellele Keskkonnaamet on väljastanud ohtlike jäätmete käitluslitsentsi ja jäätmeloa ohtlike jäätmete kogumiseks või veoks. Ohtlike jäätmete kogumise mahuti peab olema suletav ja valvatav.
- Ehitus- ja lammutusjäätmeid tuleb koguda liigiti, nende hulka kuuluvad pinnas ning puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jäätmed (sh asbesti ja teisi ohtlike aineid sisaldavad materjalid), mis tekivad ehitamisel, sh remontimisel ja lammutamisel.
Kui ehitamise käigus tekib ehitusjäätmeid üle 10 m³, tuleb nende käitlemine enne ehitamise alustamist kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga vastavalt "Tallinna jäätmehoolduseeskiri" paragrahvi lõike 3 kohaselt.

Keskkonnaohtlikku tootmistegevust planeeritud alal ette ei nähta, tegevus täpsustatakse ehitusprojekti. Ehitusprojektides anda ülevaade kavandatavast tootmisest, käsitleda toormaterjalide ladustamist ning tootmisjäätmete kogumist ja käitlemist, vajadusel lisada jäätmeluba. Ehitusprojekti kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
Kõvakattega aladel peab toimuma regulaarne kuivpuhastamine.

Vajalikud keskkonnalaad

Planeeritud krundi vesi ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil, sademevesi kogutakse kokku kõvakattega platsidelt ning enne imutamist puhastatakse lokaalpuhastis, seetõttu ei ole krundil veevõtuks ega heitvee imutamiseks vee erikasutusluba vaja taotleda.

Jäätmeluba peab jäätmeseaduse § 73 lg 2 kohaselt olema:

- jäätmete kõrvaldamiseks;
- jäätmete taaskasutamiseks;
- ohtlike jäätmete kogumiseks või veoks, välja arvatud isiku enda tegevuse tulemusena tekkinud jäätmete kogumiseks ja veoks;
- teiste isikute tekitatud ja üleantud metallijäätmete kogumiseks või veoks jäätmete edasise kaubandusvahendamise või taaskasutamise eesmärgil;
- kohaliku omavalitsuse üksuse korraldatud jäätmeveoks;
- olmejäätmeveoks majandus- või kutsetegevusena;
- jäätmete tekitamiseks jäätmeseaduse §-s 75 sätestatud juhtudel;
- jäätmehooldla käitamiseks.

Tegevuste künnisvõimsused ja saasteainete heitkogused, millest alates tuleb ettevõttel taotleda välisõhu saasteluba, on kehtestatud keskkonnaministri 11.06.2014. a määrusega nr 20 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba".

Erisaasteluba on nõutav, kui välisõhu kaitse seaduse § 76 lg 1 nimetatud juhtudel ületab protsessist aasta jooksul eralduv saasteainete heide 10% määruse nr 20 §-s 2 toodud künniskogustest.

Planeeritud krundile on kavandatud hoonete maagaasivõrguga liitumine Betooni tänava ja Betooni põik ristmikul paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult.

Planeeritud gaasiharutorustik rajatakse Betooni põik tänavamaa-alale kuni planeeritud krundini, soojavajadus jääb alla 300kW. Seetõttu ei ole vaja taotleda ei välisõhu saasteluba ega erisaasteluba.

3.6 Tehnovõrkude planeerimine

Planeeringualal puuduvad kõik vajalikud tehnovõrgud.
Uusehitiste varustamine insenervõrkudega on ette nähtud Betooni põik tänaval ja Betooni tänaval paiknevate olemasolevate võrkude baasil.

ERIOSAD ON KOOSTANUD:
EST Inseneribüroo OÜ, Laki 26, Tallinn, reg:11304134

BETOONI PÕIK 12 KINNISTU DETAILPLANEERING
OSAD: VEEVARUSTUS, KANALISATSIOON JA GAASIVARUSTUS, TÄNAVAVALGUSTUS, SIDE, ELEKTER

3.6.1 Üldosa

Objekt, ehitusmaht

Käesoleva projektiga on antud Harju maakonnas, Tallinna linnas, Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala veevarustuse, olmereovee -kanalisatsiooni, gaasivarustuse, tänavavalgustuse lahenduse, elektrivarustuse ja sadevee ning kanalisatsiooni lahendus detailplaneeringu mahus.

Normatiivne baas, lähteandmed

Antud seletuskiri on koostatud järgmiste teineteist täiendavate dokumentide alusel:

AKTSIASELTS TALLINNA VESI poolt väljastatud tehnilised tingimused koos lisadega veevarustusele ning kanalisatsioonile nr 20.04.15 PR/1517335-1

Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused elektrivarustusele nr:229294

AS Eesti Telekom(*uus nimi Telia Eesti AS*) poolt väljastatud tehnilised tingimused sidevarustusele nr: 24196574

Eesti Standard EVS 835:2014 Hoone veevärk.

Eesti Standard EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon.

Eesti Standard EVS 940:2010 Rajatise ehitusprojekt.

Eesti Standard EVS 812-6:2012 EHITISE TULEOHUTUS Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 843:2003 Linnatänavad

Tallinna linna teevalgustusnormid

3.6.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

3.6.2.1 Veevarustus

Veevarustuse allikas

Planeeringuala olmevesi (2 l/s) on lahendatud Betooni põik 8 ees ol.olevalt d300mm ühisveetorustikust. Torustikult on tehtud väljavõtte (vee ÜP ehk ühenduspunkt) ja maakraan krundi piiril (LP ehk liitumispunkt). Torustik ja kõik detailid peavad vastama PN10 surveklassile. Veetorustike täpne paiknemine tänava suhtes ning läbimõõdud täpsustatakse edasistes projekteerimisstaadiumites.

Välisveetorustik

Välisveetorustik on planeeritud PE PN10 veevarustuse survetorudest ja märgistatakse avastuslindiga. Välisveetorustik paigaldada ~1,8m – 2,0m sügavusele maapinnast. Planeeritud krundile on kavandatud liitumispunktid krundipiirile, mitte kaugemale kui 1m krundi piirist.

Väline tuletõrjevee süsteem

DP ei näe ette tulekustutus hüdrantide paigaldust Betooni põik tänavale. Tänavatorustikele vajalike hüdrantide lisamise vajadus täpsustub ehitusprojektide faasis.

Päästeamet on oma e-kirjas kiitnud heaks planeeritud tuletõrje veevõtukaevu asukoha ning nõustunud, et tänavale planeeritud tupik veetorustikule hüdrante ei planeerita

(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

Planeeritud välimine tulekustutusvesi saadakse krundi sisse paigaldatavatest mahutitest. Ette on nähtud 2x25m³ mahutit koos siibri ja veevõtukaevuga. Tuletõrjevee paakide täitmine tuleb lahendada peale veemõõtjat.

Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering

3.6.2.2 Kanalisatsioon

Olmereovete kanalisatsioon

Planeeritaval krundil ei ole olemasolevaid torustikke.

Lähim d600mm reoveekanalisatsiooni ühisorustik asub krundist ca. 298m kaugusel Betooni põik 8 kinnistu juures.

Ühenduspunkti kõrgusmärk: MP +41,35, liitumine: +37,40 ja kaevu põhi +36,01

Liitumispunkti kõrgusmärk: MP +41,80 ja kaevu põhi 39,80.

Kõrgused ja torude sügavused täpsustuvad ehitusprojektide faasis.

Planeeritud krundile on ette nähtud krundi piirile rajada liitumispunkt, mitte kaugemal kui 1m krundi piirist. Juhul kui krundi kanalisatsiooni ei ole võimalik kanaliseerida isevoolelt, tuleb kasutada ülepumpamist. Võimalike ülepumpate asukohad täpsustada edasistes projekteerimisstaadiumites.

Kanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev kanalisatsioonitoru Betooni põik tänaval diameetriga 600mm.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on planeerimise hetkel ühisvoolne.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ette nähtud viia lahkvoolseks.

Planeeringu käigu mahus on märgitud peale perspektiivne sadevee trass vastavalt PROJEKTKESKUSE TÖÖLE nr 290 "Suur-Sõjamäe piirkonna sademevee ärajuhtimise skeem. Variant C1". Antud planeering lahendab kuni eelmainitud sademevee trasside väljaehituseni sademevete suunamise maksimaalses koguses kuni 8l/s ühisvoolseesse kanalisatsiooni läbi rahustuskaevu.

Peale Suur-Sõjamäe piirkonna skeemijärgsete sadevee trasside rajamist näeb planeering ette sademevete suunamise sademeveekanalisatsiooni.

Vastavad trassilõigud on planeeringu mahus näidatud perspektiivsetena.

DP mahus on lahendatud Betooni põik 8 kinnistu reoveekanalisatsiooni liitmine tänavatrassiga. Planeering näeb ette kaks liitumiskohta ja paralleelsete trasside likvideerimist.

Sademevee kanalisatsioon.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on hetkel ühisvoolne. Planeeringu mahus lahendatakse sademevete juhtimine perspektiivsesse Suur-Sõjamäe sademevee trassi, variandi C1 alusel.

Kuni lahkvoolse (OÜ Projektikeskus töö nr: 290 alusel) sademevee trasside rajamiseni näeb planeering ette sademevee pumpamise ühisvoolseesse kanalisatsiooni.

Planeeringuala sademeveed (40 l/s) juhtida mahutipaaki mahuga 75m³, kust toimub pumpamine maksimaalse vooluhulgaga 8 l/s.

Parkimis- ja laadimisplatsidelt ärajuhitav sademevesi puhastada liiva-õlipüüdjas normidele vastavaks.

Kui perspektiivne sademevee lahendus vastavalt Suur-Sõjamäe sademeveeskeemile ehitatakse välja Betooni põik tänavale siis näeb DP ette ka sademevee ümber ühendamise sademevee lahkvoolsele kanalisatsioonile. Selle jaoks vormistada eraldi projekt. Antud lisatrass on märgitud ka antud planeeringus perspektiivse trassina.

Sademevee kanalisatsiooni osa, mis asub Betooni põik 8 kinnistu ees on viidud isevooleks, et võimaldada antud kinnistu perspektiivset liitumist isevoole sademeveekanalisatsiooniga.

Liitumispunkt sademevee kanalisatsioonile nähakse ette kuni 1m kaugusele väljapoole krundi tänavapoolset piiri, liiklus- transpordimaale (tänavaa-alale). Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele edasise projekteerimise käigus.

Kinnistul on kohustus liituda Suur-Sõjamäe sademevee ärajuhtimise skeemi variant C1 järgse perspektiivse sademevee eesvoolutorustikuga pärast selle väljaehitamist.

Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Alal sademevee immutamine on raskendatud. Planeeritud krunt asub Põhja-Eesti lavamaal Lasnamäe paeplatool.

Aktsiaseltsi MAVES esitatud Reostusuuring ja Keskkonnaseisundi eelhindangus on välja toodud:

Setete väikese paksuse (valdavalt 1 m ümbruses) tõttu ei ole pinnaseveekiht siin välja kujunenud. Täitepinnas ja moreen sisaldavad vett (ülavesi) vaid sesoonselt kevadise lumesulamise ja sügiseste kestvate vihmade aegu, mis koguneb peamiselt savika, vett halvasti läbilaskva lubjakivi pealispinnale ja kuivab valdavalt aurustumise teel.

Vee, kanalisatsiooni ja sademevee kanalisatsiooni põhimahud kuni olemasolevate torustikeni:

SEADMETE JA MATERJALIDE SPETSIFIKATSIOON

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

NR.	TÄHIS, MÕÖDUD	NIMETUS	KOGUS	ÜHIK	MÄRKUSED
		REOVEE KANALISATSIOON (Betooni põik tänaval)			
	K315	Kanalisatsioonitoru	~305	Jm.	PVC (SN8)
		Teleskoopne kanalisatsiooni kontrollkaev Ø400/315	6	Tk.	
		Malmkaas 315	6	Tk.	40t
		Ol. oleva reoveekanaliseerimise likvideerimine	55	Jm.	
		Sademevee kanalisatsioon (Betooni põik tänaval)			
	Survetoru	Sademevee survetoru	195	Jm.	Survetoru D100 PN10
		Kanalisatsioonitoru (isevoolne sademeveekanaliseerimine)	110	Jm.	PVC (SN8)
	K315	Teleskoopne kanalisatsiooni kontrollkaev Ø400/315	3	Tk.	
		Malmkaas 315	3	Tk.	40t
		VEEVARUSTUS (Betooni põik tn.)			
	PE PN10	Veevarustuse survetoru	~295	Jm.	nt. Uponor või Pipelife
		Maakraan spindlipikenduse ja kapega (40t)	1	Kmpl.	
		Kolmik koos paigaldusega 300/300/	1	tk.	

3.6.3 Gaasivarustus

Vastuseks AS-ilt Utilitas Tallinn saadud infole (AS Utilitas Tallinn kiri 21.05.2018 nr 21300-01-18/16 – VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta*) planeeritud krundi vahetus läheduses AS Utilitas Tallinn kuuluv kaugküttevõrk puudub ja planeeritud hoonete ühendamine kaugküttevõrguga ei ole hetkel tehniliselt võimalik.

Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2018 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kuulub planeeritud maa-ala kaugküttepiirkonda.

AS Utilitas Tallinn planeerib arendada tulevikus antud piirkonnas välja kaugküttevõrgu, ent praeguste kavade järgi toimub see orienteeruvalt 10 aasta jooksul. Järgmise projekteerimise staadiumis tuleb taotleda AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused, et selgitada välja kaugküttevõrguga liitumise võimalus.

(VT: Täiendavate kooskõlastuse hankimine ja koostöö vajadus - seletuskirja punkt 4.4)

Üldist

Antud planeeringu ala on ette nähtud perspektiivselt varustada gaasivarustusega. Gaasivarustuse ühenduspunktiks on Betooni tn. gaasitorustik teemaal.

Gaasitorustik tuleb ehitada järgides:

Kõiki „Ehitusseadustiku“, „Seadme ohutuse seadus“ ja Eesti Gaasiliidu juhendite G1-1 ja G-3-1 nõudeid.

Lahendus

Planeering näeb ette gaasitoru rajamise pikki Betooni põik tänavat pikkuses 476jm. ja lõpetamise kraaniga planeeritud krundi piiri ääres.

Planeeritud krundile kavandatava äri- ning tootmishoonete gaasivarustuseks on planeeritud B-kategooria gaasijaotustorustiku arendus mööda Betooni põik tänavat algusega Betooni tn ja Betooni põik tänav ristmik.

Planeering näeb ette planeeritud krundi juurde, avalikult kasutatavale transpordimaale lokaalse gaasijaotusvõrgu planeerimise liitumispunktiga krundi piiril.

Äri- ja lahoonetes on maksimaalselt suletud brutopinda 7000 m², kus osaliselt tegemist külma laopinnaga.

Äri- /tootmishoonete prognoositav soojavajadus on kuni 200kW.

Maagaasil töötava katla soojatootlikkuse korral üle 300kW tuleb taotleda välisõhu saasteluba, gaasikatla saasteluba tuleb lisada siis ka hoonete ehitusprojektidele.

Alternatiivse lahendusena säilib hoonetel võimalus lahendada soojavarustus soojuspumpade baasil.

3.6.4 Tänavavalgustus, side ja elekter

Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud side-, elektrivarustuse ja tänavavalgustuse.

3.6.4.1 Välisvalgustus

Välisvalgustus liinide planeerimisel koostamisel on jätkatud olemasolevat tänavavalgustuse mastide rida Betooni põik tänaval.

Betooni põik tänav on osaliselt varustatud ol. olevate tänavavalustuse mastidega. Antud osas lahendust ei muudeta.

Planeeringu lahendus näeb ette antud tänavavalgustuse jätkamist maakaabliga pikki Betooni tänavat kuni planeeritud krundini.

Planeeringu lahendus näeb planeeringuala varustamist tänavavalustuse mastidega, mis saavad toite olemasolevast tänavavalgustuse ahelast.

Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Projekteerimise töövõtja täpsustab tööprojekti käigus mastide kõrgused ja asukohad. Valgustusvõrk projekteerida üldjuhul maakaabliga kaitsetorus. Mastideks kasutada koonilisi tsingitud metallmaste.

Toide: Teevalgustuse toide projekteerida olemasoleva tänavavalgustuse baasil. Planeeritud tänavavalgustuse liin Betooni põik tänaval hakkab kuuluma Tallinna linnale ja tänavavalgustuse haldajaks on Elektrilevi OÜ.

3.6.4.2 Side

Side osa on lahendatud vastavalt AS-i Eesti Telekom (*uus nimi Telia Eesti AS*) poolt väljastatud tehniliste tingimustele nr. 24196574.

Olemasolev sideühendus kaevus nr: 8297 (kolme avaline sidekanalisatsioon) jätkatakse planeeritud krundini.

Kaevust kuni krundi piiril olevate sideühendusteni näeb planeering ette sidekanalisatsiooni rajamise.

Sidekanalisatsioonis paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sidekaablid.

Planeeritud hoonetele näha ette individuaalne sidekanalisatsiooni sisend. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohiks jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Planeeringuga on esitatud Telia sidekanalisatsioon ja kaevude asukohad. Planeering näitab ära liituja liitumispunkti krundipiiril.

3.6.4.3 Elekter

Elektritrassid on määratud Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr: 229294

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: summaarne 3 x 800 A

Elektriline aadress:

Toitealajaam: LASNAMÄE 110/10/6

Toitefiider: 1017:LAS ja 1038:LAS

Jaotusalajaam: Projekteeritav

Sektsioon: Projekteeritav

Jaotusfiider: Projekteeritav

Planeeritud krundil lao- ja ärihoonete elektrienergiaga varustamiseks näha ette transpordimaale projekteeritav 10/0,4 kV komplektalajaam koos teenindusmaaga. Alajaama teenindamiseks jätab planeering teeninduse ruumi kinnistu ja transpordimaa poolt. Tagatud peab olema ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritava alajaama toide näha ette projekteeritavatelt 10 kV kaabelliinidelt sisselõikega 10 kV kaabelliinidelt nr 9118 ja 9119. Alajaama asukohta valimisel on jälgitud kinnistul asuva Elering AS-i 110 kV õhuliini kaitsevööndit. Planeeritava alajaama hoone kõrvale, planeeritud krundile, paigaldatakse liitumiskilpmõõtesüsteemide ja liitumispunkti kaitsmetega. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub Tarbija toitekaablite kingadel liitumiskilbis. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis. Detailplaneeringuga ettenähtud liitumiskilp kavandatakse krundile. Tarbija kaableid ei paigaldata tänavamaale.

Planeeringuga on esitatud liitumiskilpide asukohad ja kaabelliinide tinglik paiknemine. Alates liitumispunktist krundi piiril projekteerib tarbija endale vajaliku kaabliistlõikega kaablitrassi.

VT:DETAILPLANEERINGU LISAD IV– Võrguvaldajate tehnilised tingimused

Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted ning parkimiskohtade vajaduse arvutus

3.7.1. Liiklus

Planeeritud ala asub hõreda liiklusega veotänavaa ääres, millelt pääseb intensiivsema liiklusega põhiteele, milleks on Betooni tänav ja Peterburi maantee. Juurdepääs kruntidele on kavandatud Betooni põik T3 kinnistult, planeeritud krundi lääneküljelt.

Kergliiklustee Betooni põik tänavale kavandatakse tänavarekonstrueerimise projektiga. Piirkonna tänavavõrku ja liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta.

Rongidele juurdepääs on lahendatud krundile ida poolt, olemasoleva raudteeharu kaudu. 13. detsember 2017 omandas Betooni põik 12 kinnistu omanik olemasoleva raudtee reformimata riigimaal, mis kulgeb kuni Betooni põik 10 kinnistuni.

Vastavalt Betooni põik 10 kinnistu omaniku soovile on määratud olemasolevale raudteele (pos nr 1b krundil) perspektiivne juurdepääsu servituudi vajadus Betooni põik 10 kinnistu kasuks. Betooni põik 10 kinnistul oli varasema lahenduse ajal raudtee, mis likvideeriti suvel 2017. Raudtee juurdepääsu servituut on võimalik seada sel juhul, kui Betooni põik 10 kinnistul paikneb raudtee, millele on väljastatud kasutusluba.

VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VII – Olemasoleva raudteeharu dokumendid.

3.7.2 Parkimine

Parkimiskohtade arvutus on tehtud lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 a otsusest nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“.

Parkla mõõtmed on määratud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimise arvutuses on lähtutud detailplaneeringu algatamise korralduse eesmärgis välja toodud sihtotstarvete osakaaludest (20% äri- ja 80% tootmismaa), kuna sihtotstarvete osakaalud täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel, täpsustub ehitusprojekti ka parkimiskohtade arv.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Krundi nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos nr 1	Suletud bruto 7 000 m ² , sellest: max 20% Ä = 1 400m ² ; 80% Th = 5 600 m ² ;	1 400/60=23.3 5 600/100 = 56	80	80

Raskeveokite pöörderaadiustega on arvestatud õuealal. Kuna veokid teenindavad raudteed, mis jääb teisele poole hooneid, siis veokid sõidavad hoonesse sisse, kus on võimalik samuti ümber pöörata ning ka vajadusel parkida.

Detailplaneering on arengukava ja standardiga kooskõlas.

Parkimiskohtade vajadus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

3.8 Kehtivad ja planeeritavad kitsendused

Planeeritud krunti läbib elektri kõrgepingeõhuliini kaitsevööndiga 25m liini teljest. Kaitsevöönd ulatub alale 27 m ulatuses.

Samuti jääb planeeritud krunt osaliselt raudtee kaitsevööndisse. Raudtee kaitsevööndi kogu laius on äärmise rööpme teljest 30m. Kaitsevöönd ulatub planeeritud krundile ida poolsest küljest 17-21 m ulatuses ja lõunapoolt 33-35 m ulatuses.

Planeeringu ellu viimiseks on vaja seada järgmised servituudid:

- Krundile pos nr 1
- Betooni pöik T3 kinnistule
- Planeeringualast välja jäävale Betooni pöik T2 kinnistule
- Planeeringualast välja jäävale Betooni tänav T3 kinnistule

Tehnovõrkude servituudid täpsustatult - VT: Detailplaneeringu joonised, joonis DP-2 Põhijoonis

3.9 Tuleohutusnõuded

Planeeringu kavandamisel on lähtutud järgmistest tuleohutuse normdokumentidest:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Kasutusviis: V ja VI kasutusviisiga ehitised
- Tulepüsisivusklass: kuni 4-korruselisel V kasutusviisiga ehitisel TP1, 1-korruselise VI kasutusviisiga ehitisel TP3

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud krundile on planeeritud kuni 2 äri- ja tootmishoonet.

Hoonestusala jääb Betooni pöik 10 kinnistul paiknevast naaberhoonest 33m kaugusele.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrjeautodel on pääs hooneteni kahelt küljelt ja päästemeeskonnal kogu hoone perimeetri ulatuses.

Tulekustutusvee jaoks on maa-alla ette nähtud 2x25m² paagid koos siibri ja veevõtukaevuga. Kinnistuseselt tuleb lahendada peale veemõõtjat, tuletõrjemahutite täitmine ja tühjendamine. Antud sisemine tulekustutusvee lahendust on võimalik muuta projekteerimisstaadiumis.

Mahutipaagid ja veevõtukaev on kantud planeeringu tehnovõrkude plaanile.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hooned planeerida äri ja tootmismaa krundil, V kasutusviisiga ehitised TP1 tulepüsisivusklassiga (kui üle 2 korruse) ja VI kasutusviisiga ehitised (1.korruselise) TP3 tulepüsisivusastmega .

VT: Seletuskirja punkt 4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Betooni pöik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering

3.10 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Kuna planeeritav maa-ala paikneb Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu järgi tootmisalal, kus ettevõtlusala on kõrvalotstarbega, siis võib täiendavate äri-ja tootmishoonete kavandamist pidada antud piirkonnale sobivaks.

Ärimaa kavandamine ei tohi takistada lähiala tootmisettevõtete arengut. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud sobivad oma parameetrite alusel antud piirkonda ja jääb oma näitajate poolest väljakujunenud krundi struktuurilt keskmiste hulka, ega muutu domineerivaks. Detailplaneeringuga luuakse eeldused olemasoleva amortiseerunud tööstuskvartali korrastamiseks, maa efektiivsemaks kasutamiseks ning atraktiivse tööstus- ja ärikvartali tekkeks.

Kavandatud hooned jäävad suuruselt piirkonna keskmiste hulka ega muutu tänavaruumis domineerivaks. Planeeritud krundi hoonestustihedus on 0,5. Olemasolev hoonestustihedus kontaktvööndis jääb 0,1 kuni 0,8 vahele. Detailplaneeringuga kehtestatud hoonestustihedus jääb 0,17 kuni 1,06 vahemikku.

Enamus olemasolevaid hooned kontaktvööndis on 1-3 korruselised, kuid vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele (Betooni tn 18) paiknevad perspektiivis piirkonnas ka kuni 5-korruselised hooned. Planeeritud hoonestus on kavandatud kuni 4-korruselise.

VT. DETAILPLANEERINGU LISAD X – Illustratsioon

3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Positiivse mõjuna võib välja tuua perspektiivset piirkonna töökohtade arvu suurenemist. Heakorrastamata krunt võetakse sihtotstarbelisse kasutusse ja seeläbi toimub ka tänava- ja linnaruumi korrastamine.

Kinnistu korrastatakse, jäätmed ning väheväärtuslik haljastus likvideeritakse. Kõrghaljastust rajatakse juurde nii tänava äärde kui ka krundile.

Betooni põik tänavale rajatakse juurdepääsutee planeeritud krundini, tänavale rajatakse alajaam piirkonna teenindamiseks ja väikeses ulatuses kõnnitee. Kõnniteed jätkatakse tänava rekonstrueerimisprojektiga. Projektide realiseerimisel on perspektiivis võimalik ohutult jalgrattaga tööle sõita ning muutub ka tänavamaa jalakäijale ohumaks. Planeeringuala sisse jääv tänavamaa ala valgustatakse korrektselt.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 3 kohaselt on keskkonnamõju strateegilist hindamist vaja korraldada juhul, kui kavandatakse tegevusi, mis vastavad sama seaduse § 6 lg 1 nimetatutele või tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes sama seaduse § 6 lõigetest 2–4 sätestatust. Teiste kavandatavate tegevuste puhul juhendatakse Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” sätestatust korrast. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks keskkonda saastavat tootmist, elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või müra taseme suurenemist.

Detailplaneeringu staadiumis on tehtud maa-alale reostusuuring, kus on öeldud, et planeeritud krunt aktiivses majanduslikus kasutuses ei ole olnud ning ka lähimbruses suuri reostusallikaid (nt vedelkütusehoidlad) ei ole. Reostusuuringule tuginedes võib planeeritud krundi pinnase seisundi lugeda heaks ja inimese tervisele ohutuks.

Planeeringulahenduse realiseerumine ei mõjuta piirkonna mürafooni oluliselt. Ajutist häiringut võib põhjustada ehitustegevusega kaasnev müra. Peale ehitustegevuse lõppu lisandub olemasolevale liikluskoormusele uue äri-ja

tootmishoonetega seotud sõidu- ja veoautode liikluskoormus, mis arvestades olemasolevat liikluskoormust ei ole märkimisväärne. Kuna rekonstrueeritakse olemasolev raudteeharu, siis kaubarongi müra piirkonnas jääb samaks.

Kuna planeeritav ala korrastatakse, siis perspektiivne lahendus võimaldab meeldivamaid vaateid tänavalt.

3.12 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted, kavandatud vastavus avalikele huvidele

Kuna planeeritud ala lähipiirkonnas on ka tootmis-ja äriefunktsiooniga hooneid, on ala päevasel ajal küllaltki aktiivses kasutuses.

Betooni põik tänava planeeringuala sisene avalikus kasutuses olev ruum korrastatakse, rajatakse osaliselt kõnniteed, rajatakse tänava äärde kõrghaljastus ning ala valgustatakse korrektselt, 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.

Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva tööstuspiirkonna tihendamise ja olemasoleva amortiseerunud raudteeharu rekonstrueerimise.

Üldiselt on planeeritud lahendus kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

❖ Pos nr 1 :

Arhitektuurinõuded:

- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 24m= 65,5m abs.h
- Katuse kalle: 0° - 30°
- Hoonestusviis: lahtine
- Materjalid peavad olema piirkonda sobivad.
- Täpne fassaadilahendus antakse ehitusprojekti.

4.2 Rajatiste ehitus ja kujundusnõuded

Piirete rajamise vajadus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus. Kasutada võrkpiirdeid kuni 1,8m kõrguseid.

Ohutuse tagamiseks tuleb rajada raudteepoolsele alale piire, nii et sõidukite kui ka jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud. Piirde projekti koostamisel arvestada, et piirde elemendid ei ulatuks raudteemaale.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada jalgrataste parkimine.

4.3 Olemasolevate hoonete lammutamise või ümberehitamise nõuded

Olemasolev hoonestus planeeringualal puudub.

4.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimine ja koostöö vajadus

- Ehitusprojekti staadiumis taotleda aktsiaseltsilt EESTI RAUDTEE tehnilised tingimused raudteeharu rekonstrueerimiseks.
Raudteeseaduse § 31 lõige 2 kohaselt, annab raudteerajatise, sealhulgas uue raudteeharu, ehitusloa ja kasutusloa Tehnilise Järelevalve Amet teostades raudteeehituse ehitusjärelevalve toiminguid ehitusseaduse § 59 lõige 1 tähenduses.
- **TALLINNA KESKKONNAAMET** kooskõlastas detailplaneeringu ja esitas järgmised täiendavad tingimused:
 - Äri- ja tootmishoonete ehitusprojektid ning teede ja tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
 - Planeeringuala haljastusprojektide koostamisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetega.
- **TALLINNA LINNAVARAAMET** kooskõlastas detailplaneeringu ja esitas tingimuse, et Betooni pöik T3 kinnistule planeeritud tehnovõrkude servituudid peavad olema sõlmitud enne tehnovõrkude ehitamisega alustamist.

NÕUDED EHITUSPROJEKTILE TEHNOVÕRKUDE OSAS: Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.

Vajadus on teostada maa-alal ehitusgeoloogilisi ja geodeetilisi uuringuid.

AS Utilitas Tallinn on detailplaneeringule andnud oma arvamuse tingimusel, et järgmise projekteerimise staadiumis tuleb taotleda AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused, et selgitada välja kaugküttevõrguga liitumise võimalus.

AS Gaasivõrgud on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimusel, et ehitusprojektid tuleb kooskõlastada AS-iga Gaasivõrgud.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI on detailplaneeringule andnud oma arvamuse tingimustel, et enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Elektrilevi OÜ on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimusel, et tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Elektrilevi OÜ Tallinna Välisvalgustus on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimusel:

1. Kutsuda kohale Elektrilevi OÜ esindaja. Selleks saata 10 Päeva enne tööde algust täidetud taotlus aadressile jarelvalvepoh@elektrilevi.ee tel: 7154600
2. Kaabli tsoonis kaevata käsitsi
3. Töötajal peab olema tänavavalgustusvõrgus töötamise õigus.
4. Tänavavalgustuse vastuvõtmiseks esitada vajalikud dokumendid, sealhulgas teostusjoonised paberil ja digitaalselt.
5. Ristumisel ja rööpkulgemisel pidada kinni normide kohastest vahekaugustest
6. Taaskasutuskõlblikud valgustid tagastada omaniku esindajale.
7. Kooskõlastus kehtib üks aasta.
8. Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt

Telia Eesti AS on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimustel, et tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

Elering AS on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimustel:

1. Detailplaneeringu ala läbib Elering AS-le kuuluv kaheaheelaline 110kV õhuliin Aruküla-Lasnamäe L164/L165. Detailplaneeringu alale ulatub kaheaheelalise 110kV õhuliini Lasnamäe-Ida L008/Iru-Lasnamäe L167 kaitsevöönd.
2. Täiendavalt kooskõlastada tööprojektid, mis piirnevad Elering AS-le kuuluvate liinirajatiste kaitsevöönditega. Kooskõlastustaotlused esitada e-posti aadressile vho.kooskolastused@elering.ee
3. Teede ehitusel tagada vähemalt 7,0m gabariit teepinna ja 110kV õhuliini alumise juhtme vahel, juhtme temperatuuri +60°C juures.
4. Tänavavalgustuse rajamisel tagada minimaalselt 4m vahe õhuliini juhtme (juhtme temperatuuri +60°C juures) ja valgusti tipu vahel.
5. Õhuliini kaitsevööndisse rajatava kõrghaljastuse maksimaalne lubatud kõrgus on 4m.
6. Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Ehitusseadustiku §70-st (Ehitise kaitsevöönd), §77 (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".
7. Enne tööde algust kaitsevööndis, töodel tehnikaga kõrguse üle 4,5m, vormistada 110kV õhuliinide kaitsevööndis töötamise luba tel. 715 1310
8. Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
9. Töökohal peab olema Elering AS poolt kooskõlastatud projekt.
10. Detailplaneering FE Arhitektid OÜ töö 08/14 "Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering, Lasnamäe LO, Tallinn"

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektide kohta võtta võrguvaldajate arvamused / kooskõlastada lahendused võrguvaldajatega. Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema täidetud Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- 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.

Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hooned planeerida äri ja tootmismaa krundil, V kasutusviisiga ehitised TP1 tulepüsivusklassiga (kui üle 2 korruse) ja VI kasutusviisiga ehitised (1.korruseline) TP3 tulepüsivusastmega .

Nõuded heakorra tagamiseks

- Kinnistul on kohustus liituda Suur-Sõjamäe sademevee ärajuhtimise skeemi variant C1 järgse perspektiivse sademevee eesvoolorustikuga pärast selle väljaehitamist.
- Täpsem vertikaalplaneerimine lahendada hoonete projekti koostamisel, võttes aluseks naaberkiinnistute kõrguseid. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkiinnistutele. Sademevett raudteemaale mitte suunata.
- Kuritegevuse riskide vähendamiseks rakendada Eesti standardis EVS 809:1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine" soovitatud abinõusid:

Kavandavate hoonete ümbrus tuleb pimedal ajal valgustada, kasutades selleks nt liikumisanduriga õuevalgustust. Soovituslik on kasutada valvesignalisatsiooni, turvafirmade teenuseid ja liitumist organiseeritud naabrivalvega.

- Normitud müratasemete tagamiseks lähtuda hoonete projekteerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
Hoonete projekteerimisel tuleb (vundamendid, seinad, aknad jms.) arvestada raudteeveermist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel tuleb rakendada leevendusmeetmeid. Nii müra kui vibratsiooni normatiivide ületamisel ehitises peab ehitise omanik rakendama meetmeid, et vähendada ohtu inimese tervisele (näiteks müratõkked, mitmekordsed aknaklaasid jms.) Müra või vibratsiooni osas tuleb vajadusel tellida ekspertiisi või teostada keskkonnamõju hindamine.
- Normitud insulatsioonitingimuste tagamiseks lähtuda hoonete projekteerimisel Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 “Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”
- Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutatavate puude ja olemasolevate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 “Linnatänavad” nõuetele.

5. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

- Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 on kehtestatud „Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu”, mille kohaselt on planeeritud maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmisala, ettevõtlusala kõrvalotstarbega – alal võivad paikneda tootmis-, logistika- ja laohooned ning kõrvalotstarbena kaubandus-, teenindus-, toitlustusasutused ja büroohooned, samuti vabaaja veetmisega seotud ettevõtted. Vastavalt üldplaneeringule on Betooni põik tänava äärde ette nähtud tänavahaljastus ning haljastuseprotsent krundil peab olema 15%.

Alale planeeritakse kuni 2 äri-ja tootmishoonet.

Haljastusprotsent krundil on vähemalt 15% ning Betooni põigu äärde planeeringuala ulatuses on kavandatud tänavahaljastus.

Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014:
Detailplaneering vastab Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 (VT: seletuskirja punkt 3.7.2 Parkimine). Detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Transpordiametiga (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2018 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrquettvõtja arenduskohustus“:
Planeeritud krundi vahetus läheduses AS Utilitas Tallinn kuuluv kaugküttevõrk puudub ja planeeritud hoonete ühendamine kaugküttevõrguga ei ole hetkel tehniliselt võimalik.
Vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 9, 18.05.2017 kuulub see maa-ala kaugküttepiirkonda.
AS Utilitas Tallinn planeerib arendada tulevikus antud piirkonnas välja kaugküttevõrgu, ent praeguste kavade järgi toimub see orienteeruvalt 10 aasta jooksul. Järgmise projekteerimise staadiumis tuleb taotleda AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused, et selgitada välja kaugküttevõrguga liitumise võimalus.
Ala soojavarustus on lahendatud gaasikütte baasil. Detailplaneering on kooskõlastatud AS-iga Gaasivõrgud ning koostööd on tehtud AS-iga Utilitas Tallinn.
(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
- Tallinna Linnavalitsuse 3.mai 2006 määrusega nr 34 “Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”:

Detailplaneeringu alal tegi haljastusliku hinnangu tegemiseks vajaliku dendroloogilise inventuuri dendroloog Kalle Kõllamaa juunis 2014 (VT:DETAILPLANEERINGU LISAD V – Dendroloogiline inventeerimine ja VT: Seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted).

Detailplaneeringus on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 3.mai 2006 määrusega nr 34

- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 “Tallinna jäätmehoolduseeskiri”:
Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28– “Tallinna jäätmehoolduseeskiri. “
Detailplaneeringus on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 08.09.2011 määrusega nr 28 ning kooskõlastatud ka Tallinna Keskkonnaametiga (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 “Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba”:
Detailplaneeringus on arvestatud määrusega ja kirjeldatud on seletuskirja peatükis 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted; Vajalikud keskkonnalaad:
Planeeritava krundi vesi ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil, sademevesi kogutakse kokku kõvakattega platsidelt ning enne kanalisatsiooni ja perspektiivis sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatakse lokaalpuhastis, seetõttu ei ole kinnistul veevõtuks ega heitvee kanaliseerimiseks vee erikasutusluba vaja taotleda.
Tegevuste künnisvõimsused ja saasteainete heitkogused, millest alates tuleb ettevõttel taotleda välisõhu saasteluba, on kehtestatud keskkonnaministri 11.06.2014. a määrusega nr 20 “Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba”.
Erisaasteluba on nõutav, kui välisõhu kaitse seaduse § 76 lg 1 nimetatud juhtudel ületab protsessist aasta jooksul eralduv saasteainete heide 10% määruse nr 20 §-s 2 toodud künniskogustest.
Kavandatud hoonestuse maagaasivõrguga liitumine Betooni tänava ja Betooni põik ristmikul paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult.
Planeeritud gaasiharutorustik rajatakse Betooni põik tänavamaa-alale kuni planeeritud krundini, soojavajadus jääb alla 300kW. Seetõttu ei ole vaja taotleda ei välisõhu saasteluba ega erisaasteluba.
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 “Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord”:
Planeeringualal likvideeritakse ainult puud, mis jäävad planeeritud hoonestusala alla, hoonete lähedusse või kavandatavale parkimisplatsi alale.
Aluseks on võetud dendroloogiline uuring (koostas dendroloog Kalle Kõllamaa).
Puude asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arvutus on tehtud vastavalt puu raieks ja hooldusloikeks loa andmise tingimustele ja korrale.
(VT: seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.)
Detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Keskkonnaametiga (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“:
Detailplaneering vastab tuleohutusnõuetele (VT. Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded)
- Tuleohutuse seadus: Detailplaneeringus on arvestatud tuleohutuse seadusega
- Jäätmeseadus:
Detailplaneeringus on arvestatud Jäätmeseadusega ja detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Keskkonnaameti poolt 27.01.2016 nr 6.1-4.2.1/2037
(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest:
Normitud müratasemete tagamiseks on määratud nõue lähtuda hoonete projekteerimisel Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
Hoonete projekteerimisel tuleb (vundamendid, seinad, aknad jms.) arvestada raudteeveermist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel tuleb rakendada leevendusmeetmeid.
(VT:4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad:
Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad (VT: Seletuskirja punkt 3.7.2 Parkimine). Detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Transpordiametiga (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine:
Kuritegevuse riskide vähendamiseks rakendada Eesti standardis EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine” soovitatud abinõusid:
Kavandatavate hoonete ümbrused tuleb pimedal ajal valgustada, kasutades selleks nt liikumisanduriga õuevalgustust. Soovituslik on kasutada valvesignalisatsiooni, turvafirmade teenuseid ja liitumist organiseeritud naabrivalvega.
(VT:4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).
Detailplaneeringu lahendus vastab Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti standard EVS 894:2008+A2:2015 “Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”:
Hoonete asukoht on naaberhoonete insolatsioonitingimusi arvestav. Normitud insolatsioonitingimuste tagamiseks tuleb lähtuda hoonete projekteerimisel Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
(VT:4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).
- Eesti standard EVS 812-6:2012 “Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”:
DP ei näe ette tulekustutus hüdrantide paigaldust Betooni põik tänavale. Tänavatorustikele vajalike hüdrantide lisamise vajadus täpsustub ehitusprojektide faasis.
Päästamet on oma e-kirjas kiitnud heaks planeeritud tuletõrje veevõtukaevu asukoha ning nõustunud, et tänavale planeeritud tupik veetorustikule hüdrante ei planeerita
(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
Detailplaneering vastab Eesti standardile EVS 812-6:2012 “Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”:
(VT. Seletuskirja punkt 3.9 Tuleohutusnõuded)
- Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“:
Detailplaneering vastab Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
- Osaühingu Projektikeskus töö nr 290 „Suur-Sõjamäe piirkonna sademevee ärajuhtimise skeemi variant C1“:
Detailplaneeringus on arvestatud Osaühing Projektikeskus tööga nr 290, kootööd on tehtud nii AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI kui ka Tallinna Kommunaalametiga .
(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta)

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI 20.04.2015 tehnilised tingimused PR/1517335-1:
Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on tehtud koostööd AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI 14.04.2016 NR PR/1517335-9 ja 16.12.2015 nr PR/1517335-7
(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta; VT:DETAILPLANEERINGU LISAD III – Võrguvaldajate tehnilised tingimused).
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 16.04.2015 tehnilised tingimused nr 229294:
Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga 11.08.2015 nr. 0140819930 (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta; VT:DETAILPLANEERINGU LISAD III – Võrguvaldajate tehnilised tingimused)
- AS Eesti Telekom(*uus nimi Telia Eesti AS*) 10.04.2015 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24196574:
Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud Telia Eesti AS-iga 17.05.2018 nr 30260486(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta; VT:DETAILPLANEERINGU LISAD III – Võrguvaldajate tehnilised tingimused).
- AS Gaasivõrgud 08.04.2015 tehnilised tingimused nr 5-1/71:
Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud AS-ga Gaasivõrgud 18.12.2015 nr 1445
(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta; VT:DETAILPLANEERINGU LISAD III – Võrguvaldajate tehnilised tingimused).
- aktsiaselts EESTI RAUDTEE 08.07.2014 tehnilised tingimused nr 4-1.3.1/1874-1:
Detailplaneering on tehniliste tingimustega kooskõlas. Detailplaneering on kooskõlastatud aktsiaseltsiga EESTI RAUDTEE 19.11.2015 nr 1-5.19/2877-1 (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta; VT:DETAILPLANEERINGU LISAD III– Võrguvaldajate tehnilised tingimused).

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Dendroloogiline hinnang – koostas dendroloog Kalle Kõllamaa juunis 2014.a:
Planeeritud krundil kasvab enamik puid ja põõsaid krundi servades ja lähialal raudteeharude ääres. Alal kasvavad valdavalt haljastuslikult väheväärtuslikud puud ja põõsad ning likvideeritavad lehtpuude järelkasvurühmad. Haljastuslikult olulised on vabalt kasvanud võraga kuldkaased ning h. mänd ala lõunaservas. Tulevikus tuleks haljastust täiendada eelkõige põõsastega, mida võiks istutada kinnistu lääne- ja lõunaserva. Samuti tuleks Betooni põik tänava ja kirdepoolse raudteeharu äärde istutada uusi haljastuspuid.
(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD V – Dendroloogiline inventeerimine)
- Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang Betooni põik 12; mai 2015 töö nr 15031
koostanud aktsiaselts MAVES:
Betooni põik 12 kinnistu aktiivses majanduslikus kasutuses ei ole olnud ning ka lähiümbruses suuri reostusallikaid (nt vedelkütusehoidlad) ei ole.
Teadaolevalt sellel alal varem reostusuuringut tehtud ei ole. Visuaalsel vaatlusel maapinnal ja pinnases reostusnähte ei tuvastatud ja ka iseloomulikku kütusehaisu tunda ei olnud. Reostusuuringule tuginedes võib Betooni põik 12 pinnase seisundi lugeda heaks ja inimese tervisele ohutuks.
(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang)

5.1 Tallinna Linnavalitsuse 18.03.2015 korralduses nr 365-k "Betooni põik 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas" esitatud lisanõuete täitmine detailplaneeringu koostamisel:

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 18.03.2015 korraldusele nr 365-k tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel järgmiste lähteseisukohtade ja lisatingimustega:

1. Moodustada reformimata riigimaast kaks krunti olemasolevale ja planeeritavale raudteeharule ja näha ette moodustavate kruntide liitmine Betooni põik 10(endine aadress Betooni põik 8) ja Betooni põik 12 kinnistutega;
2. Lahendada nõuetekohane juurdepääs Betooni põigult lääne poolt;
3. Kavandada haljastuse osakaal planeeritaval alal vähemalt 15%;
4. Esitada vastavat litsentsi omava isiku koostatud keskkonnaseisundi hinnang ja reostusuuringud. Vajadusel esitada ülenormatiivse reostusega alade saneerimise ettepanekud. Keskkonnaseisundi ülevaatuses käsitleda ka naaberkiinnistutel toimuvaid tegevusi ning võimalikke reostusohte, kinnistu reostusuuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;
5. Anda ülevaade kavandatavast tootmistegevusest, tegevuse alustamiseks vajalikest keskkonnalubadest (keskkonnalubade taotlemise vajadusest), tekkivatest jäätmetest ja nende käitlemisest;
6. Käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul ning tagada sademevee tippvooluhulkade pikemad viibeajad (immutada pinnasesse, koguda vahemahutisse ja kasutada olmes). Kuna põhjavesi on piirkonnas looduslikult kaitsmata, tuleb platsidelt immutatav või eelvoolu juhitud sademevesi eelnevalt puhastada;
7. Piirkonna sademevee kanaliseerimise lahendamise aluseks võtta Osaühingu Projektikeskus töö nr 290 „Suur-Sõjamäe piirkonna sademevee ärajuhtimise skeemi variant C1”.

Esitatud lisanõuete täitmine detailplaneeringu koostamisel:

1. Detailplaneeringu lahendus on muutunud. Reformimata riigimaast moodustatakse 1 krunt olemasolevale raudteeharu otstarbeks ning nähakse ette moodutava krundi liitmine Betooni põik 12 kinnistuga.
13.detsember 2017 omandas Betooni põik 12 kinnistu omanik olemasoleva raudtee reformimata riigimaal, mis kulgeb kuni Betooni põik 10 kinnistuni. Sellest lähtuvalt ei ole enam vajalik uue raudteeharu kavandamine. Planeeritud krundile määratakse raudtee juurdepääsu servituudi vajadus Betooni põik 10 kinnistu kasuks (VT: II PLANEERINGU JOONISED – Põhijoonis DP-2).
2. Lahendatud on nõuetekohane juurdepääs Betooni põigult lääne poolt, detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Transpordiametiga (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
3. Moodustava krundi haljastuse osakaal peab olema vähemalt 15%. (VT: II PLANEERINGU JOONISED – Põhijoonis DP-2)
4. Koostatud on vastavat litsentsi omava isiku koostatud keskkonnaseisundi hinnang ja reostusuuringud (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang) Detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Keskkonnaametiga (VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).
5. Ülevaade on antud kavandatavast tootmistegevusest, tegevuse alustamiseks vajalikest keskkonnalubadest (keskkonnalubade taotlemise vajadusest), tekkivatest jäätmetest ja nende käitlemisest (Seletuskirja punkt 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted).
6. Alal sademevee immutamine on raskendatud.
Planeeritud krunt asub Põhja-Eesti lavamaal Lasnamäe paeplatool. aktsiaselts MAVES esitatud Reostusuuring ja Keskkonnaseisundi eelhinnangus on välja toodud:
Setete väikese paksuse (valdavalt 1 m ümbruses) tõttu ei ole pinnaseveekiht siin välja kujunenud. Täitepinnas ja moreen sisaldavad vett (ülavesi) vaid sesoonselt kevadise lumesulamise ja sügiseste kestvate vihmade aegu, mis koguneb peamiselt savika, vett halvasti läbilaskva lubjakivi pealispinnale ja kuivab valdavalt aurustumise teel.
Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on hetkel ühisvoolne. Planeeringu mahus lahendatakse sademevete juhtimine perspektiivsesse Suur-Sõjamäe sademevee trassi, variandi C1 alusel.
Kuni lahkvoole (OÜ Projektikeskus töö nr: 290 alusel) sademevee trasside rajamiseni näeb planeering ette sademevee pumpamise ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

Planeeringuala sademeveed (40 l/s) juhitakse mahutipaaki mahuga 75m³, kust toimub pumpamine maksimaalse vooluhulgaga 8 l/s.

Parkimis- ja laadimisplatsidelt ärajuhitav sademevesi puhastatakse liiva-õlipüüdjas normidele vastavaks.

(VT:DETAILPLANEERINGU LISAD VI – Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang)

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

7. Kinnistul on kohustus liituda Suur-Sõjamäe sademevee ärajuhtimise skeemi variant C1 järgse perspektiivse sademevee eesvoolutorustikuga pärast selle väljaehitamist *(VT: Seletuskirja punkt 4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks).*

Algamise korralduses sõnastatud eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on reformimata riigimaast kahe krundi moodustamine Betooni põik 8(uus aadress Betooni põik 10) ja Betooni põik 12 kinnistutega liitmiseks, tootmismaa sihtotstarbega Betooni põik 12 kinnistu sihtotstarbe muutmine 20% ärimaaks ja 80% tootmismaaks ja ehitusõiguse määramine ühe kuni 4-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks ning ühe kuni 1-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, raudteeharu, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Algamise korralduse eesmärk on veidi muutunud, kuna Betooni põik 12 kinnistu omanik on detailplaneeringu menetluse käigus omandanud reformimata riigimaal olemasoleva raudteeharu. Sellest lähtuvalt ei ole enam vajalik uue raudteeharu kavandamine ning detailplaneeringu lahendust on muudetud selliselt, et olemasoleva raudtee haruga reformimata riigimaa liidetakse Betooni põik 12 kinnistuga ning ühtlasi laiendatakse ka moodustatavale krundile planeeritavat hoonetusala kuni olemasoleva raudteeni.

Detailplaneeringu koostamisel on muutunud ka veidi sõnastus võrreldes algatamise korralduse sõnastusega.

Eesmärgis ei ole määratud täpset krundi sihtotstarbe %, mis annab ehitusprojekti koostamiseks veidi paindlikumad võimalused. Osakaalud täpsustuvad ehitusprojekti vastavalt kasutusotstarvetele.

Vastavalt algatamise korraldusele on nõutud koostöö vajadus:

Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega, Lasnamäe Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Tallinna Linnavaraameti, Tallinna Kommunaalameti, Tallinna Transpordiameti, Tehnilise Järelevalve Ameti, aktsiaseltsiga EKE Invest ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Koostöö loetletud isikutega on tehtud - VT: koostöö koondtabel

(VT: DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta).

Samuti on koostööd tehtud Betooni põik 10 omaniku Liivalaia Kodukauba OÜ-ga.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52

„Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”.

5.2 Muudatused võrreldes DP eskiislahendusega

Detailplaneeringu lahendus on võrreldes detailplaneeringu eskiislahendusega veidi muutunud juurdepääsu ja moodustava krundi piiri osas ja ka hoonete planeeritud mahu osas. Kuna Betooni põik 12 kinnistu omanik omandas detailplaneeringu menetluse ajal olemasoleva raudteeharu, siis ei kavandata enam uue raudteeharu rajamist, vaid rekonstrueeritakse olemasolev raudteeharu.

Detailplaneeringu lahenduses on üldiselt arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 18.03.2015 DP algatamise korralduses nr 365-k toodud lisatingimustega, ainult esimese punkti osas on lahendus muutunud seoses raudteeharu omandamisega Betooni põik 12 kinnistu omaniku poolt.

Moodustatud on reformimata riigimaast üks krunt olemasolevale raudteeharule ning on nähtud ette moodustava krundi liitmine Betooni põik 12 kinnistuga.

Juurdepääs planeeritud krundile on lahendatud Betooni põik tänavalt lääne poolt.

Lasnamäe Linnaosa Valitsuses toimunud detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul planeeringulahendusele vastuväiteid ei esitatud.

Betooni põik 8 kinnistu (nüüd Betooni põik 10) omaniku esindaja tegi detailplaneeringu eskiislahenduse arutelul ettepaneku, et neile kuuluva raudteeharu juurde moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt. Ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamisega ettepaneku esitaja nõus ei olnud.

Ettepaneku tegijaga on detailplaneeringule andnud oma nõusoleku. (VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta*).

Praeguseks on Betooni põik 10 kinnistu omanik muutunud, nüüd on omanik Liivalaia Kodukauba OÜ, kellega on tehtud koostööd detailplaneeringu menetlemise ajal (VT: *DETAILPLANEERINGU LISAD II – Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta*).

Pärast detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu esitas AS Kuusakoski, keda esindas Advokaadibüroo SORAINEN arvamuse ja ettepanekud, mis olid alljärgnevad:

- detailplaneeringu eesmärk on Betooni põik 12 kinnistu sihtotstarbe muutmine 20% ärimaaks ja 80% tootmiskaaks, kuid detailplaneering sihtotstarbe määramisel ei ole arvestatud raudtee ja raudteemaa olemasoluga. Raudteemaa ei saa olla ärimaa/tootmiskaas, vaid selle sihtotstarve peab olema transpordimaa ja detailplaneeringu peab viima kooskõlla kehtiva õigusega;

- olemasolev detailplaneeringu lahendus ei arvesta AS Kuusakoskile kuuluva raudteeharu ja selle teenindamiseks vajaliku maaga. Detailplaneeringu lahendust tuleb muuta nii, et sellest arvatakse välja see osa reformimata riigimaast, mis asub Betooni põik 12 ja AS Kuusakoski raudteeharu nr 5 vahel (vähemalt 15 m äärisest rööpmest). Kui kavandatav raudteeharu ühendatakse AS Kuusakoskile kuuluva raudteega, tuleb arvestada ka pöörangu nr 109 hooldamiseks vajaminevate kulutuste jagamisega. Samuti peab ka muus osas detailplaneeringu lahendus lähtuma algatamisotsusest ning arvestama kehtiva õigusega.

AS Kuusakoski ettepanekutele vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul tutvustusel osalenud AS Kuusakoski esindajaga.

Detailplaneeringu algatamise ajal asus AS Kuusakoskile kuuluv raudtee veel reformimata riigimaal, tänaseks on raudteele moodustatud optimaalse ulatusega transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Betooni tn 12b. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobril 2008 vastuvõetud määruse nr 155 § 6 punktidele 2 ja 3 saab raudtee alust maad käsitleda äri- ja/või tootmishooneid teenindava maana, sama määruse § 2 lg 3 määratakse ehitise alusele ja selle teenindamiseks vajalikule maale kogu ulatuses ehitise kasutusotstarbest tulenev sihtotstarve.