

## SISUKORD

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID) .....	4
1.1 Planeeringu koostamise alused .....	4
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid .....	4
1.2.1 Õigusaktid .....	4
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud .....	5
1.2.3 Detailplaneeringud.....	5
1.2.4 Koostatavad planeeringud .....	5
1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud.....	5
1.2.6 Eesti Standardid .....	5
1.2.7 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused .....	6
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	6
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....	6
4. PLANEERINGUS KAVANDATU.....	7
4.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	7
4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	7
4.3 Hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad .....	8
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid .....	8
4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtteid, sh asendusistutuse vajaduse arvutus .	8
4.6 Jäätmekäitluse põhimõtted .....	8
4.7 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus.....	8
4.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	9
4.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused .....	9
4.9.1 Olemasolevad piirangud ja kitsendused .....	9
4.9.2 Planeeritud kitsendused .....	9
4.10 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	10
4.11 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	10
4.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	10
4.11.2 Elektrivarustus .....	11
4.11.3 Sidevarustus.....	12
4.11.4 Soojusvarustus .....	12
4.12 Planeeritava kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus ja jääkreostuse olemasolu ning saneerimise vajalikkus .....	13

4.13 Võimalike müra- ja lõhnaäiringute hindamine ja nende leevendamise meetmed .....	13
5. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....	14
5.1 Vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....	14
5.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele .....	14
5.3 Lepingud.....	14
5.4 Kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmine .....	15
6. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	15
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded .....	15
6.2 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded .....	15
6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	16
6.3.1 Keskkonnakaitsealased nõuded .....	16
6.3.2 Tervisekaitsealased nõuded .....	16
6.3.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas.....	16
6.3.4 Nõuded tuleohutuse tagamiseks .....	17
6.3.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	18
7. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE .....	18
7.1 Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule .....	18
7.2 Vastavus algatamise korraldusele.....	19
7.3 Vastavus Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ .....	19
7.4 Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ .....	19
7.5 Vastavus Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.....	20
7.6 Vastavus võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele .....	20

## JOONISED

Situatsiooniskeem leht 01	M 1:2000
Detailplaneeringu põhijoonis leht 02	M 1:500
Tehnovõrgud leht 03	M 1:500

# 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

## 1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Tallinna linna ehitusmäärus

Detailplaneeringu algatamise taotlus 17.07.2014 reg. nr. DP040030

Tallinna Linnavalitsuse korraldus 17. detsember 2014 nr 1915-k Linnamäe tee 37b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas

Tulenevalt algatamise korraldusest tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

- Koostada planeeritava ala maastikukujunduse ja haljastuse lahendus;
- Esitada planeeritava kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus ja hinnata jääkreostuse olemasolu ja saneerimise vajalikkust;
- Parklad rajada asfaltbetoonkattega ning ühisevõrku juhitavad sademeveed puhastada eelnevalt lokaalpuhastites;
- Hinnata võimalikke müra- ja lõhnahäiringuid ning käsitleda nende leevendamise meetmeid.

Linnamäe tee 37b kinnistu ja lähiala detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoober 2012 määrusele nr 52

## 1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

### 1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus
- Vabariigi Valitsuse Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“.
- Tallinna Linnavolikogu 08. 09 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri.
- Tallinna Linnavolikogu 2. septembri 2004 määrusega nr 32 kinnitatud Tallinna linna kaevetööde eeskiri.

- Tallinna Linnavolikogu 19.mai 2011 määrus nr 17 "Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord".
- Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrus nr 9 "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus"
- Vabariigi Valitsuse sotsiaalministri 04. märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- RYL 2006 – Infrarakentamisen yleiset laatuvaatimukset Osa 2 - Kaugkütte käsiraamat EKTTÜ väljaanne 1998

### **1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud**

Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneering. Üldplaneering määrab kindlaks asukohad uutele magistraaltänavatele ja magistraaltänavate tähtsamatele sõlmpunktiledele, millega on käesolevas detailplaneeringus arvestatud.

### **1.2.3 Detailplaneeringud**

Planeeritava maa-ala kohta on kehtestatud Linnamäe tee 37a detailplaneering Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 6. detsember 2006 nr 2454-k.

### **1.2.4 Koostatavad planeeringud**

Piirkonnas ei ole momendil teisi koostatavaid detailplaneeringuid.

### **1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud**

OÜ Geoplus jaanuaris 2015 koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr MP-74/11-15

Dendro-Konsult OÜ poolt septembris 2015 koostatud dendroloogiline inventeerimine

### **1.2.6 Eesti Standardid**

- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 835:2014 Hoone veevõrk
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2013/AC:2013/AC:2014 - Ehitiste tuleohutus: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012+A1:2013 - Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 916:2012 - Sisekeskonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast. Eesti rahvuslik lisa standardile EVS-EN 15251:2007
- Tuleohutuse seadus 05.05.2010
- EVS-EN 13941:2009+A1:2010 Eelisolereitud seotud kaugküttetorustike projekteerimine ja paigaldamine
- EVS-EN 488:2015 District heating pipes - Preinsulated bonded pipe systems for directly buried hot water networks - Steel valve assembly for steel service pipes, polyurethane thermal insulation and outer casing of polyethylene

- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

### **1.2.7 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused**

AS Tallinna Küte tehnilised tingimused Linnamäe tee 37b kinnistu detailplaneeringu koostamiseks 08.05.2015 nr 21300-01-15/36.

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24336702

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regioon Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 230298

AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 12.05.15 PR/1521236-1

## **2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, Kuristiku asumis (perspektiivse Rahu tee trassi vahetus läheduses) Linnamäe tee lõikude T6 ja T4 vahel.

Detailplaneeringu ala moodustub Linnamäe 37b kinnistust (78403:307:0063) ja osaliselt selle lähiala kinnistutest: Rahu tee T8 (78401:101:0335), Linnamäe tee 37a (78403:307:0033), Linnamäe tee T6 (78401:101:1377) ja Linnamäe tee T4 (78403:307:0073). planeeritava ala suurus on 0,62 ha.

Planeeringuala ümbritsevaks iseloomulikuks hoonetüübiks on vabaplaneeringu põhimõttel paiknevad korruselamud, millel puudub ühtne ehitusjoon. Planeeringuala naaberkrundil (Linnamäe tee 37a) on osaliselt kahekorruseline garaažide ja teenindushoonete kompleks.

Planeeritud ala asub perspektiivse Rahu tee (ida suunaline koridor) ääres ning on hästi juurdepääsetav mööda olemasolevaid tänavaid ja ka perspektiivselt rajatavalt Rahu teelt.

## **3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada logistiliselt hea asukohaga piirkonda kaasaegne ärihoone
- Püsiva ehitusõiguse määramine olemasolevale ajutise ehitusõigusega iseteenindavale autopesulale, mis on populaarne kohalike autoomanike seas.
- Rajada krundile olemasolevate tee- ja parkimispindade asemele uut haljastust
- Heakorrastada krundist põhjapoole jääv detailplaneeringu mahtu jääv ala (nn. Rahu tee koridor)

Planeeringu koostamise eesmärgiks on vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele transpordimaa sihtotstarbega Linnamäe tee 37b kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja püsiva ehitusõiguse määramine olemasolevale autopesulale. Analüüsisdes maa-ala asukohta perspektiivse Rahu tee ääres ja võttes arvesse iseteenindava pesula edukat tööle hakkamist ei kasutata ala enam parkimisplatsina. Eesmärgiga tihendada hoonestust perspektiivse magistraaltee vahetus läheduses on planeeritud ehitusõigus kuni 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega linnaehituslikult sobiva ärihoone ehitamiseks, et mitmekesistada piirkonnas olevate hoonete kasutusfunktsioone ja anda piirkonna elanikele rohkem võimalusi saada erinevaid teenuseid kodu läheduses ning luua uusi töökohti nii lähiümbruskonna elanikele kui ka teistele kodanikele.

Uue hoone kavandamisel peab säilima olemasolev nn. ringliikluse lahendus ümber autopesula. Seetõttu tuleb planeeringuga kavandatud ärihoone autopesula poolses küljes osaliselt ette näha konsoolsena (lahendust täpsustada ehitusprojekti koostamisel).

#### 4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneering koostatakse eesmärgiga muuta Linnamäe tee 37b kinnistu sihtotstarve ärimaaks ja määrata krundile ehitusõigus uue modernse ärihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringus antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Krundil säilib olemasolev autopesula. Ajutine müügikiosk likvideeritakse hiljemalt kasutusloa lõppemisel, vajadusel varem.

##### 4.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringu koostamise eesmärgiks on anda ehitusõigus uue ärihoone ehitamiseks ning püsiva ehitusõiguse määramine olemasolevale autopesulale.

- Uus planeeritav ärihoone on kavandatud lääne poolt Linnamäe tee 37a/1 hoonest (ja ülejäänud hoonekompleksist lähtuvale) ehitusjoonele, juurdepääsuga läänest ja jalakäijatele põhja küljest. Hoone suuruse kavandamisel on arvestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga. Uue hoone kavandamisel peab säilima olemasolev nn. ringliikluse lahendus ümber autopesula. Seetõttu tuleb planeeringuga kavandatud ärihoone autopesula poolses küljes osaliselt ette näha konsoolsena (lahendust täpsustada ehitusprojekti koostamisel).
- Olemasoleva autopesula võib tulevikus lammutada ja asendada uue hoonega
- Ehisregistris olev ajutine ehitus (ehr kood 120720198) müügikiosk likvideeritakse hiljemalt kasutusloa lõppemisel (või vajadusel varem).

##### 4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

###### Krunt pos.1

###### Ehitusõigus

Krundi suurus	3184 m <sup>2</sup>	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa	
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	2	
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	12 m (abs 54.74)	
Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	3/1	
Hoonete alune pind maa-alune/maapealne eh. alune pind		290/745 m <sup>2</sup>
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind (maa-alune/maa pealne):		290/1400 m <sup>2</sup>
Parkimine on lahendatud maapealsetel parkimiskohtadel omal krundil		33

### 4.3 Hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad

Hoonete kavandatud kasutusotstarve on ärihooned. Planeeritud krundi hoonestustihedus on 0,4, täisehituse protsent 23 ja haljastuse protsent planeeritaval alal on 44.

Krundile ei ole lubatud majutusasutuse ega kasiino kavandamine.

### 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Vertikaalplaneerimisega juhitakse kinnistu piirides sademeveed planeeritavatest ja olemasolevatest hoonetest eemale sademevee kanalisatsiooni. Asfaltkattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Kinnistu sademeveed tuleb koguda kinnistu piirides.

Väljaspool krundi asuval põhja pool detailplaneeringu alal immutatakse sademevesi maapinda. Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademeveete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

### 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtteid, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule on haljastustingimused ettevõtlus- ja tootmisaladel:

Haljastusega alade osakaal kinnistul vähemalt 15%, kuhu ei kuulu katuse-, garaaži pealne jm maapinnaga ühendamata haljastus; Planeeritaval alal on haljastuse protsent 44.

Linnamäe 37b krundil on planeeritud säilitada kõik olemasolevad kuused.

Krundi lääneserva on planeeritud 4 meetri laiune riba kõrghaljastus istutuse jaoks.

Edaspidise projekteerimise käigus koostada haljastusprojekt, et täpsustada maastikukujunduse ja haljastuse lahendus koos perspektiivselt rajatava Rahu teega.

Asendusistutuse vajadus Linnamäe 37b krundil puudub.

### 4.6 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas, mis on kohustuslik nii juriidilistele kui ka füüsilistele isikutele.

Täpsemalt lahendatakse jäätmete kogumise konteineri asukoht ehitusprojekti käigus vastavalt uue projekteeritava hoone vajadusele ning jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Olemasoleva iseteenindava autopesula jäätmete äraveoks on sõlmitud leping. Platsil asub suur prügikonteiner ja 4 väiksemat prügiurni. Täpsemalt on käsitletud prügimajandust koos lisatud fotodega AS EcoPro poolt koostatud Linnamäe tee 37b keskkonnaseisundi hinnangus. Autopesula olemasolev jäätmehoolduse lahendus säilitatakse.

### 4.7 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus

Detailplaneeringu ala parkimiskohtade arvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 Tabel 9.1 *Asutused korruselamute alal* Krundile on planeeritud 33 parkimiskohta koos maa-aluse brutopinnaga. Parkimiskoha laius 2,6 m.

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Asutus Iseteenindav auto-pesula(hinnanguline parkimiskohtade vajadus) 5 kohta	1400+290/60	28	28
2			5	5
		Kokku	33	33

Märkus: Ehitusprojekti koostamise ajal peab parkimise arvutus vastama hetkel kehtivale normatiivile.

Planeeringuga nähakse ette lisaks olemasolevale autoga juurdepääsule (Linnamäe tee T4), täiendav juurdepääs lääne suunast läbi Linnamäe tee 37a kinnistu (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).

Nõutav parkimiskohtade arv Linnamäe tee 37b krundil tagatakse planeeringu alal maapealsetel parkimiskohtadel. Iseteenindava autopesula sissesõit Linnamäe tee ja Läänemere tee ühendusteelt jääb nii nagu see on välja ehitatud.

Detailplaneeringuga nähakse ette krundist põhjapoolse ala korrastamine ja kergliiklustee rajamine. Lahendus arvestab olemasolevate liikumissuundadega ja olemasolevad liikumisrajad on ette nähtud säilitada.

#### 4.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Avaliku ruumina kasutusel olevat tänavalahendust muudetakse Linnamäe tee T6 osas, kuhu on planeeringuala piires kavandatud kõnnitee ehitus. Detailplaneeringuga nähakse ette Linnamäe 37b krundist põhja pool asuva tühermaa korrastamine ja kergliiklustee ning täiendav haljastuse rajamine. Planeeritav kolmekorruseline ärihoone sobib linnaruumi nii oma mahu kui paiknemise osas.

#### 4.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

##### 4.9.1 Olemasolevad piirangud ja kitsendused

Olemasolevad kitsendused, mis jäävad kehtima:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu ja rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndi ulatuses.
- Linnamäe tee kaitsevöönd nii krundi ida kui ka läänepiiril ulatuses on 0 meetrit
- Tänavamaal olemasolevate vee, kanalisatsiooni ja sademeveekanali ühendustorude servituudi vajadus kaitsevööndite ulatuses AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks

##### 4.9.2 Planeeritud kitsendused

Detailplaneeringuga ei ole täiendavaid kitsendusi planeeringu alale ette nähtud, kuna selleks puudub vajadus.

Planeeringuga nähakse ette vastavalt kehtivale detailplaneeringule juurdepääsu servituut lääne suunast läbi Linnamäe tee 37a kinnistu

#### 4.10 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Olemasoleva ja piirkonnas populaarse autopesula säilitamine ning krundi parem kasutamine kaasaegse ärihoone rajamisega, mis võimaldab mitmekesistada piirkonnas olevate hoonete kasutusfunktsioone ning luua uusi töökohti nii lähiümbruskonna elanikele.

Linnamäe tee 37b krundi piirile on kavandatud kõnnitee, mille rajamisel muutub ohutumaks jalakäijate liikumine, samuti korrastatakse detailplaneeringuga tühermaa ja rajatakse sinna kergliiklusteed.

#### 4.11 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud uute tehniliste tingimuste alusel.

##### 4.11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu lahendus on koostatud võttes aluseks AKTSIASELTS TALLINNA VESI 12.05.15 väljastatud tehnilised tingimused PR/1521236-1

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

EVS 932:2017 Ehitusprojekt

EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk

EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk

EVS 835:2014 Hoone veevärk

EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon

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

#### VEEVARUSTUS

##### Olemasolev olukord

Olemasoleva ajutise autopesula veevarustuse on Tallinna linna ühisveevõrgust. Olemasolev ühenduspunkt ühisveevärgiga paikneb Linnamäe tee ja Läänemere teel d300 ühisveetorustikul. Kinnistu tarnetoru De63 PE PN16. Liitumispunkt on maakraan DN50/63.

##### Planeeritud veevarustus

Planeeritavate hoonete veega varustamine toimub kinnistule juba varem ehitatud veetrassist ja liitumispunktiks on juba olemasolev maakraan. Vee-ettevõtja poolt tagatakse normaalolukorras vee vabasurve 0,38 MPa. Kinnistu tarnetoru paikneb parkla all kuni veemõõdusõlmeni De63 PE. Veemõõdusõlmest lähevad torustikud olemasolevasse autopesulasse ja ka planeeritavatele hoonetele.

##### Tuletõrjeveevarustus

Nõutav tuletõrjevesi väliseks tulekustutuseks 10 l/s saadakse Linnamäe tee T4 kinnistul d300 ühisveetorustikul paiknevast hüdrantist (kaugus ca 17 m Linnamäe tee 37b kinnistu piirist).

#### KANALISATSIOONIVÕRK

##### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Kinnistu kanaliseerimisel on eelvooluks Linnamäe tee d200 mm reovee ja d250 mm sademevee ühiskanaliseerimistorustikud.

Olemasolev kinnistu ühenduspunkt ühiskanaliseerimisega paikneb Linnamäe tee ja Läänemere tee ühendustee ühiskanaliseerimistorustikul kaevus K1-1 Ø560/500. Kinnistu liitumispunkt paikneb kinnistu piirist väljaspool Linnamäe tee ja Läänemere tee ühendusteel.

Linnamäe tee 37b kinnistul on olemas reoveekanaliseerimine ja selle osana tehnoloogiline kanalisatsioon. Autopesula pesuveed läbivad kohtpuhastid. Tehnoloogilise kanalisatsiooni torustik on ehitatud puhta pesuvee ringlemiseks talvisel perioodil. Kanalisatsioon on iseoolne. Autopesuvee puhastamiseks on kinnistu parkla territooriumil klaasplastist liiva-mudapüüdur Fertil LM 5000 kasuliku mahuga 5 m<sup>3</sup> ja I-klassi õlipüüdur Fertil ENS 6, tootlikusega 6 l/s.

#### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeritavate hoonete kanaliseerimine on ette nähtud varem väljaehitatud kanalisatsioonisüsteemiga. Juhul kui keldrikorrusele ehitatakse parkla on ette nähtud põrandaveed puhastada ja suunata reovee kanalisatsioonivõrku, sademeveed vajadusel eelnevalt puhastada ja suunata sademevee ühiskanaliseerimisele. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga vastavalt tegelikult kujuneva maa-aluse hoonestusmahu kujunemisele ja selle kasutamise otstarbele.

Arvutuslikud reoveekanaliseerimise vooluhulgad (olemasolev+planeeritav)

Qar 1,45 l/s

Qhm 5,0 m<sup>3</sup>/h

Q day 10 m<sup>3</sup>/ööpäev

#### **SADEVESI**

Piirkonna kanalisatsioon on lahkvoolne. Sademeveekanaliseerimise eelvooluks on Tallinna linna ühiskanaliseerimise võrk. Ühenduspunkt ühiskanaliseerimisega paikneb Linnamäe tee ja Läänemere tee ühendustee d200 sademevee ühiskanaliseerimistorustikul kaevus K2-16 Ø1000/600. Kinnistu liitumispunkt paikneb kinnistu piirist väljaspool Linnamäe tee ja Läänemere tee ühendusteel.

Sademevesi kogutakse kokku asfalteeritud parklast ja hoonete katustelt. Sademeveekanaliseerimine on iseoolne.

Kinnistult on võimalik sademevett juhtida ühiskanaliseerimisele max 10 l/s. Ehitatud on ühtlustus - mahuti liigvee mahutamiseks. Peale ühtlustusmahuti järgset survekanalisatsioonitorustikku on vooluühtlustuskaev.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

#### **4.11.2 Elektrivarustus**

Detailplaneeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 230298.

Uute objektide varustamine elektrienergiaga on ette nähtud kinnistu piiril olemasoleva jaotuskilbi kõrvale paigaldatavast liitumiskilbist. Liitumiskilpi paigaldatakse mõõtesüsteem ja liitumispunkti kaitse 3x32A. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

Planeeringu elluviimise käigus tekkivale vajadusele elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus ja ümberehitus toimub arendaja kulul.

#### **4.11.3 Sidevarustus**

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telekom Telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele Nr 24336702.

Sideühendus on planeeritud AS Eesti Telekom'i sidekanalisatsioonist, sidekaevust nr 8743. Planeeritava hoonestuseni on ette nähtud 1-avaline 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioon, soovitavalt kasutada KKS tüüpi sidekaeve.

#### **4.11.4 Soojusvarustus**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrus nr 9 "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus" kuulub Linnamäe tee 37b Tallinna linna kaugküttepiirkonda. Soojusvarustuse osa lahenduse aluseks on AS Tallinna Küte 08.05.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-15/36. Planeeritud lahenduses on ette nähtud Linnamäe tee 37b kinnistu soojusvarustuse lahendamine ühendusega olemasolevate AS Utilitas Tallinn (endise nimega AS Tallinna Küte) soojustorustikega.

AS Tallinna Küte tehnilised lähteandmed soojustorustiku projekteerimiseks:

pealevoolu maksimaalne temperatuur	130° C
tagasivoolu maksimaalne temperatuur	70° C
rõhk survekatsel	1,6 MPa
ühendatav soojuskoormus	0,3 MW

Ühendatav soojuskoormus täpsustatakse järgnevatel projekteerimise staadiumites.

Kasutatud Eesti standardid ja muud normdokumendid

EVS-EN 13941:2009+A1:2010 Eelisoleeritud seotud kaugküttetorustike projekteerimine ja paigaldamine. Konsolideeritud tekst

EVS-EN 488:2015 District heating pipes - Preinsulated bonded pipe systems for directly buried hot water networks - Steel valve assembly for steel service pipes, polyurethane thermal insulation and outer casing of polyethylene/Infra

RYL 2006 – Infrarakentamisen yleiset laatuvaatimukset Osa 2 Kaugkütte käsiraamat EKTTÜ väljaanne 1998

Soojusallikas

Soojusallikaks AS Tallinna Küte tehniliste tingimuste kohaselt on projekteeritav hargnemissõlm maa-alusel raudbetoonist kanalis paikneval soojustorustikul DN80 Linnamäe tee 35 ja Linnamäe tee 37 hoonete vahel.

Soojustorustikena kasutada terasest eelisoleeritud kontrolltraatidega terastorusid, isolatsiooniklass 2, millised on valmistatud vastavuses EVS-EN 488:2015, minimaalse rajamissügavusega isolatsiooni peale 0,6 m. Torustiku nõutav plaaniline eluiga 30 aastat.

Järgnevatel projekteerimisstaadiumites tellida AS Utilitas Tallinn (endise nimega AS Tallinna Küte) konkreetsed liitumise tehnilised tingimused.

Soojatorustiku kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole torustikust (EV Valitsuse määrus nr 213, 02.07.2002), mille ulatuses servituudi vajadus torustiku omaniku kasuks.

#### **4.12 Planeeritava kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus ja jääkreostuse olemasolu ning saneerimise vajalikkus**

AS Eco Pro poolt on koostatud Linnamäe tee 37 b keskkonnaseisundi hinnang detsembris 2018 (töö nr 10-2018). Hinnangu kokkuvõtte on järgmine:

1. Linnamäe tee 37b kinnistul varasemast tegevusest teadaoleva keskkonnareostuse kohta andmed puuduvad. Pindmise ja äärmiselt lokaalse reostuse võis tekitada pikaajaline parkla kasutamine kõvakatteta alal. Seoses autopesula rajamisega on vanast parklast eemaldatud kogu pealmine pinnakate ja asendatud uuega: pesula osas kõvakate, mujal freesafalt.

2. Pesula opereerimise käigus tekkivad jäätmed kogutakse prügikastidesse ja konteineritesse.

3. Pesula veed läbivad enne kanaliseerimist õlipüüduuri.

Lähtuvalt eeltoodust ei ole tõenäoline, et Linnamäe 37b kinnistul oleks suuremahulist tööstuslikku reostust.

Arvestades olemasolevat olukorda ei ole majanduslikult otstarbekas praeguses situatsioonis täiendava reostusuuringu (puuraukude ja pinnase ning veeproovide võtmisega) tellimine.

Uute kaevetööde käigus tuleb jälgida pinnase omadusi lokaalselt organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel – naftasaadused on kergesti tuvastavad). Juhul kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele/õlile iseloomulikke haisu või pinnasekihtides on selgesti eristuvad naftasaaduste reostuse tunnused, on vajalik selline pinnas ladustada eraldi. Eraldi ladustatud pinnasest võtta proovid ning vastavalt analüüsitulemustele käidelda. Kui ületatakse tööstusmaale kehtestatud piirnorme, siis tuleb pinnas käitlemiseks üle anda ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale firmale. (keskkonna seisundi hinnang on detailplaneeringu lisade kaustas.

#### **4.13 Võimalike müra- ja lõhnaäiringute hindamine ja nende leevendamise meetmed**

Võimaliku müra tekitajana saame käsitleda krundil olemasolevat autopesulat. Ärihoone rajamisel tuleb järgida EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Olulist müraäringut väljaspool DP ala ei teki, sest lähimad korruselamud asuvad autopesulast 71 m kaugusel.

Planeeritava ärihoone välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud tuulutusseadmed aknakonstruktsioonis või värskõhuklapid välisseinas ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Löhnahäiringuid antud piirkonnas Keskkonnainspektsiooni poolt tuvastatud ei ole, elanikkonna kaebusi seoses iseteenindava autopesulaga ei ole esinenud.

## **5. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **5.1 Vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele**

Planeeringus on kavandatud ehitusõigus kuni 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega linnaehituslikult sobiva ärihoone ehitamiseks, mis annab piirkonna elanikele rohkem võimalusi saada erinevaid teenuseid kodu läheduses.

- Detailplaneeringuga tihendatakse olemasolevat hoonestust ja rajatakse lisaks kaasaegsele iseteenindavale autopesulale uus ärihoone
- Detailplaneeringuga määratakse Linnamäe tee 37b kinnistu sihtotstarbeks ärimaa ja seatakse täiendav ehitusõigus.
- Alal säilitatakse väärtuslikud puud ja planeeritakse lisahaljastust Rahu tee koridori maa-alale.
- Tehakse koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg-s 2 loetletud isikutega ning Lasnamäe Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutab.

Käesolevas planeeringus kavandatuga on alale määratud ruumilise arengu eesmärgid ja vastavus lähtedokumentidele täidetud.

### **5.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele**

Uus, kaasaegse arhitektuurse lahendusega, ärihoone muudab piirkonna atraktiivsemaks (seda eriti võrreldes Linnamäe tee 37a ümberehitatud garaažiboksidest äripindadele). Samuti luuakse uute äripindade rajamisega ka piirkonda täiendavaid töökohti. Ühtlasi on oluline ka olemasolevale ajutisele iseteenindavale autopesulale (mis on väga populaarne ümberkaudsete elanike hulgas) alalise ehitusõiguse andmine.

Rajatakse täiendavalt kergliiklusteed ning kõnnitee, millede rajamise järel muutub ohutumaks jalakäijate liikumine piirkonnas.

### **5.3 Lepingud**

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korralduse p.5 on vajalik sõlmida TLPA ja kinnistu omaniku vahel enne detailplaneeringu vastuvõtmist teede ja tehnovõrkude valmishitamise leping.

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 tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisaja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

#### **5.4 Kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmine**

Detailplaneering jääb maa-alale, kus kehtib Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 6.detsember 2006 nr 2454-k kehtestatud „Linnamäe tee 37a kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe linnaosas“. Kehtivas detailplaneeringus on kavandatud Lasnamäe linnaosas 2,9 ha suurusel maa-alal asuva 1-korruselise garaažihoonega hoonestatud kinnistu jagamine 31 krundiks ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistu moodustamine käeoleval ajal aadressiga Linnamäe 37b kinnistul. Samas on antud detailplaneeringuga ka krundile ehitusõigus ehitisaluse pinnaga 60 m<sup>2</sup>.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub olemasolevas detailplaneeringud Linnamäe 37b krundi puudutav osa kehtetuks. Linnamäe tee 37b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise käigus on antud lisaks kinnistu sihtotstarbe muutusele ehitusõigus kuni 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks, mille eesmärgiks on tihendada hoonestust perspektiivse magistraaltee vahetus läheduses selleks, et mitmekesistada piirkonnas olevate hoonete kasutusfunktsioone ning luua uusi töökohti. Kehtiva detailplaneeringu muutmise vajaduse tingis veel osaliselt asjaolu, et muutunud on kinnistu omanik.

## **6. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED**

### **6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded**

Põhilised arhitektuurinõuded uuele planeeritavale äri- ja büroohoonele:

Hoone välisilme peab olema esinduslik

Lubatud katusetüüp: lame- või kaldkatvus, kaldega 0-15 kraadi

Fassaadi viimistlusmaterjalid: klaas, betoon, puit, vineer, krohvipinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine k.a. perforeeritud metallist fassaadikatted.

Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 12 m.

Reklaamikandja asukoht ja kõrgus antakse ehitusprojekti staadiumis, lähtudes hoone arhitektuursest lahendusest ja reklaamikandja visuaalsest mõjust avalikus ruumis.

### **6.2 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded**

Olemasolevad hooned ja rajatised:

Säilitatavale autopesulale käesoleva detailplaneeringuga täiendavaid arhitektuurinõudeid ei määrata, kuna on tegemist suhteliselt uue ehitisega (ehitusluba 2014) Tegemist on lahtise 6 boksilise iseteenindava autopesulaga, metall tahvlitest moodustatud parapet katusega hoonega. Pesubokside osa on katusealune metallpostidel, mis on eraldatud üksteisest metallist reklaam- / infotahvlitega.

Bokside keskel on ehitist teenindav konteiner, milles asuvad seadmed vee soojendamiseks ja põrandakütteks talveperioodil, autopesuks vajalike preparaatide doseerimine, elektrikilp ja muud pesula funktsioneerimiseks vajalikud seadmed. Olemasoleva autopesula võib tulevikus lammutada ja asendada uue hoonega, mis arhitektuurselt peaks vastama p6.1 esitatud nõuetele. Krundil asuv ajutine müügikiosk on ette nähtud likvideerida kasutusloa lõppemisel, vajadusel varem. Olemasolev

metallist elementaedi (kirjalik nõusolek nr 72679 – 27.06.2016) tuleb lammutada kuna Lasnamäe vabaplaneeringulisele alale ei ole piirdeid ette nähtud.

### 6.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Jalgratate parkimine kavandada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad ja Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 kohasele Tallinna rattastrateegiale 2018-2027.

#### 6.3.1 Keskkonkaidsealased nõuded

- Esitada maastikukujunduse ja haljastuse projekt ärihoone ehitusprojekti koosseisus
- Jalgteede projekteerimisel lähtuda EVS 843:2003 ja haljastustee teeosa laiuks planeerida min 3 m. Müüride, seinte, postide, puude ja hekkide äärde arvestatada jalgteedel 0,25 m laiune lisaala ja jalgrattateedel 0,5-meetrine lisaala, mis on kasutusest väljas. Puude kaugus teedest vähemalt 1 m. Tee kohal asuvate oksteni peab olema vaba ruumi vähemalt 2,5 m.
- Krundile kavandatavate jäätmecontainerite asukohad ja juurdepääs kooskõlastada ehitusprojekti koostamise käigus Tallinna Keskkonnaametiga. Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 lg 1 kohaselt tuleb jäätmemahutid paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett) alusele veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.
- Ärihoone konstruktiivse ja tehnilise lahenduse kavandamisel lähtuda säästliku hoone kontseptsioonist.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga

#### 6.3.2 Tervisekaitsealased nõuded

- Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõude. Kaitse müra eest“).
- Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid.
- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
- Siseruumides tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel EVS 840:201 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud meetmed.

#### 6.3.3 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja projektide lahendused kooskõlastada võrguvaldajatega (tehniliste tingimuste väljastajatega). Mõõdistada uus topo-geodeetiline plaan detailplaneeringu ala kohta.

### Veevarustus ning reovee ja sademeveekanaliseerimine

Kui keldrikorrusele projekteeritakse parkla, on ette nähtud pörandavesi puhastada ja suunata reoveekanaliseerimisvõrku. Sadevesi, mis kogutakse kokku asfalteeritud maapealsest parklast, tuleb peale töötlemist õlipüüduris, juhtida sademevee kanalisatsiooni. Enne Järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotlema täiendavad tehnilised tingimused. Projekteerimisel lähtuda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistest nõuetest <http://www.tallinnavesi.ee> (Partner/Tehnilised nõuded). Ehitusprojekti koostamiseks taotlema AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

- Kinnistult sademevee ühiskanalisatsiooni on lubatud juhtida sademevett max 10 l/s.

- Planeeringuala hoonestuse veega varustamiseks ja kanaliseerimiseks olemasolevate ühenduste ja kinnistustorustike kasutamise võimalus selgub ehitusprojekti koostamisel pärast arvutuslike vooluhulkade täpsustamist.

### Elektrivarustus

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada elektrienergia saamiseks liitumistaotlus Elektrilevi OÜ-le, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Mitte kavandada kõrghaljastust elektri kaablite lähedale.

### Sidevarustus

Sidetrasside ehitusprojektide koostamiseks tellida Telia Eesti AS-ilt täiendavad tehnilised tingimused. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

### Soojusvarustuse kaugkütelahendus

Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taodelda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

Järgmises projekteerimisetapis on vaja täiendada soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

### **6.3.4 Nõuded tuleohutuse tagamiseks**

Detailplaneering on koostatud arvestades Siseministri 30.03.2017 määrust nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Hoonestusala on naaberhoonest kaugemal kui 8 m. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde läbiviimiseks piisav juurdepääs. Planeeritud uue hoone ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

Hooned projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

Väline tulekustutusvesi projekteerida vastavalt EVS 812-6-2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

### 6.3.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhinduda standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: linnaplaneerimine“.

Planeeritav ärihoone ja 24 tundi tegutsev autopesula kindlustab inimeste liikumise alal, mis vähendab kuriteo riske.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski vähendamiseks tuleb hoonetele projekteerida vastupidavad ukSED ja aknad.
- Sissepääsude juures on soovitatav kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuritegevust.
- Kavandada krundile välisvalgustus, hoonesse sissepääsudele valgustus.
- Hoonesse näha ette turvasüsteemid.

## 7. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

### 7.1 Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule

Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga **Ek – korterelamute ala** – alal võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga on ette nähtud:

- muuta Lasnamäe elamualade struktuur loogilisemaks ja organiseeritumaks ning vältida tulevikus uute monofunktsionaalselt hoonestatavate piirkondade teket
- arendada välja roheline võrgustik, mis haakub ka ümbritsevate piirkondadega
- parandada Lasnamäe elamualade teede infrastruktuuri (nii piirkonnasisesed kui ka ümbritsevate aladega ühendavad teed, kindlasti ka kergliiklusteed)
- parendada olemasoleva elukeskkonna välisilmet, st seada ette tingimused hoonestuse korrastamiseks

Käesoleva detailplaneeringuga on parandatud elamuala monofunktsionaalsust lisades sinna võimaluse ärihoone rajamiseks. Samuti rajatakse uued kergliiklusteed ja lisatakse kõrghaljastust piirkonda ning parendatakse olemasoleva elukeskkonna välisilmet.

Detailplaneering vastab Lasnamäe elamualade üldplaneeringule.

## 7.2 Vastavus algatamise korraldusele

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli vastavalt algatamise korraldusele transpordimaa sihtotstarbega Linnamäe 37b kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja ehitusõiguse määramine autopesula ehitamiseks.

Detailplaneeringu käigus, analüüsid linnaehtuslikku situatsiooni, oli otstarbekas elamuala monofunktsionaalsust elavdada võimalusega planeerida alale ärihoone, tihendades hoonestust perspektiivse magistraaltee vahetus läheduses selleks, et mitmekesistada piirkonnas olevate hoonete kasutusfunktsioone ning luua uusi töökohti.

Linnamäe tee 37b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise käigus on antud lisaks kinnistu sihtotstarbe muutusele ehitusõigus kuni 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoonele ja autopesulale (millel on käesoleval ajal ajutine kasutusluba).

Detailplaneeringus on täidetud algatamise korraldusega määratud lisanõuded:

1. koostada planeeritava ala maastikukujunduse ja haljastuse lahendus. *Täidetud. Detailplaneeringu joonisel on näidatud haljastuse perspektiivne lahendus, mis arvestab olemasolevate liikumisradade kulgemuund.*
2. esitada planeeritava kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus ja hinnata jääkreostuse olemasolu ja saneerimise vajalikkust. *Täidetud. Planeeritava kinnistul tehti seoses autopesula trasside rajamisega suvel 2014 kuni 3 m sügavused kaevikud, milles ei ilmnenud mingit reostust ja käesoleval ajal on krunt aadressiga Linnamäe 37b heakorrastatud, rajatud asfaltteed ja platsid ning varustatud kommunikatsioonidega. Vt. Ka seletuskirja p.4.12 ja p.4.13*
3. parklad rajada asfaltbetoonkattega ning ühisevõrku juhitud sademeveed puhastada eelnevalt lokaalpuhastis. *Täidetud. Vt. seletuskirja p.4.11.1 Sadevesi.*
4. Võimalike müra- ja lõhnaäiringute hindamine. *Täidetud. vt. seletuskiri p. 4.13*
5. teha koostööd „Tallinna linna ehitusmääruse“ § 14 lõikes 2 loetletud isikutega, Tallinna Keskkonnaameti, Lasnamäe Linnaosa Valitsuse ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada. *Täidetud. Vt lisa 2.*

## 7.3 Vastavus Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tingimused hoone projekteerimiseks on määratud seletuskirja p.6.2.3

## 7.4 Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud linnaehtuslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku;

### **7.5 Vastavus Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014**

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeritud ala asub vahevööndis. Planeeringus kavandatud parkimiskohtade arv vastab vahevööndi normile.

Arvutus on esitatud seletuskirja punktis 4.7

### **7.6 Vastavus võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele**

Planeeringu tehnovõrkude lahendused on koostatud vastavalt võrguvaldajate esitatud tehnilistele tingimustele, mis on lisatud detailplaneeringule lisa 4.

Seletuskirja koostas

Mari Kallas