



## KORRALDUS

21.02.2024 nr 146

### Peterburi tee 65 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Lasnamäe linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 128 lg-te 1 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga](#) ja tulenevalt VEN Arendus OÜ 27. oktoobril 2022 registreeritud algatamisettepanekust

1. Algatada Lasnamäe linnaosas Peterburi tee 65 kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Planeeritava maa-ala suurus on 1,86 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärimaa sihtotstarbega Peterburi tee 65 kinnistule määrata ehitusõigus ühe kuni 7 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega laopindadega ärihoone (büroohoone) ehitamiseks. Lisaks moodustatakse Asfaldi tn 4 ja Asfaldi tn 5 kinnistute osadest transpordimaa sihtotstarbega krundid Asfaldi tänava pikendamiseks. Detailplaneeringus antakse ka heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.

2. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 kavandada kompaktne maaga seotud haljastusega haljasala vähemalt 15% ulatuses krundi pindalast;

3.2 Peterburi tee äärsest ehitusjoonest võivad asuda eespool ligikaudu 15% ulatuses hoone esifassaadi pindalast väikesemahulised hoone liigendused, samuti on lubatud ehitusjoonest ette poole kavandada hoone esimese korruse varikatus;

3.3 kavandada ühtlase laiusega Asfaldi tänava maa-ala. Sissepääsud kinnistutele kavandada arvestades ladusid ja tootmishooneid teenindavate veokite pöörderaadiustega;

3.4 arvestada lahenduse kavandamisel Peterburi tee rekonstrueerimisprojektiga;

3.5 parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. Parkimiskohad, pandus jm liiklusrajatised kavandada vastavalt EVS 843: 2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;

3.6 määrata jalgrataste parkimislahendus ja parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud „[Tallinna rattastrateegiale 2018–2028](#)“. Arvestada tuleb jalgratturile lihtsa juurdepääsuga. Küllastajate parkimiskohad võivad olla väliruumis, soovitavalt äripindade sissepääsude lähedal;

3.7 teha autoliiklusest ja lähedal asuvast tootmistegevusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajavahemikul koos mürakaartide ning müra tasemetega hoone fassaadidel, sest Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Uuringu koostamisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „[Müra](#)“

[normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)". Uuringu tulemusel peavad selguma konkreetsed müraleevendusmeetmed, millest hoone projekteerimisel juhinduda;

3.8 lähtuda sademevee käitlemisel Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Sademevett ei ole lubatud suunata naaberkinnistule ja tänavamaale;

3.9 koostada keskkonnaseisundi ülevaatus ning vajadusel reostusuuringute aruanded. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Keskkonnaseisundi ülevaatus võib teha selleks vajalikku kogemust ja tegevuslube omav ettevõtte. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaanil ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust;

3.10 esitada planeeringuala rohefaktori arvutus;

3.11 teha planeeringualal ja selle piirist 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega;

3.12 tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida;

3.13 puude likvideerimisel tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.

4. Detailplaneeringus tuleb määrata järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

4.1 näha ette Peterburi tänava äärne esimene korrus linnaruumi visuaalselt avatuna;

4.2 kavandada hoonefront arhitektuuriselt ja tänavaruumilt esinduslik, liigendada hooned kõrguslikult ja tagasiastuvate mahtudega;

4.3 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radoonihuga piirkonda, seetõttu lähtuda hoone projekteerimisel Eesti standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“, vajadusel tellida projekteerimisel pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et hõlbustada radoonikaitse meetmete valikut tagamaks hoone siseõhu radoonisisalduse vastavus asjakohaste õigusaktide nõuetele;

4.4 kavandada hoonete sissepääsude juurde hajumisalad;

4.5 kaaluda parkimise lahendamist pikiparkimisena, et vähendada tühje kõvakattega alasid;

4.6 parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;

4.7 ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, mille koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt ja tänavaruumi kavandamisel tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt;

4.8 kavandada pandused hoone mahus;

4.9 kavandada tehnoseadmed hoone mahus, et need ei oleks tänavaruumis, sh viaduktilt, nähtavad;

4.10 näha ette [ehitusseadustiku](#) § 65<sup>1</sup> alusel elektriauto laadimistaristu;

4.11 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukohad peavad vastama Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrusele nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1–3 ja Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus](#)“.

[projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-des 2 ja 25 nimetatud asutused ja isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Strateegiakeskus (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond ja ruumiloome osakond) ning vastavate kinnistute omanikud, sh Asfaldi tn 4 ja Asfaldi tn 5 kinnistute omanikud, ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet ja Päästeameti Põhja päästekeskus.

6. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

6.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

6.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 6.1 nimetatud olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

6.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 6.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

6.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 6.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

7. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Mihhail Kõlvart  
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Priit Lello  
Linnasekretär