

DP046580

Töö nr: 08/22

Huvitatud isik: **Lucky Hammerhead OÜ**
reg kood 16383368

Lauri Liiva

+372 502 2239

Tellija: **Tallinna Linnaplaneerimise Amet**
reg kood 75023823
Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

LAKI TN 16 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

ruumilise keskkonna planeerija
maastikuarhitekt

Arhitektuurne kontseptsioon: KOKO arhitektid OÜ
Raivo Kotov

Tallinn
2025

Sisukord

SISUKORD	2
I SELETUSKIRI	3
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	3
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	3
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4
3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	5
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	6
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	7
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	10
3.7.1 Veevarustus	10
3.7.2 Reoveekanaliseerimine	11
3.7.3 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž	11
3.7.4 Sidevarustus	12
3.7.5 Soojusvarustus	12
3.7.6 Elektrivarustus	12
3.7.7 Tänavavalgustus	13
3.7.8 Hoonete jahutus	13
3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	13
3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	14
3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	14
3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	14
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	15
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	15
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	15
4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	16
4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	18
4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks	18
4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	19
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	19
II JOONISED	26

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas
- Tallinna Linnavalitsuse 28.05.2024 korraldus nr 525-k „Laki tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Kristiine linnaosas“
- 13.01.2023 taotlus nr 046580 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatud nõuded“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Tallinna Linnavalitsuse 28.05.2024 korraldusega nr 525-k „Laki tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Kristiine linnaosas“ määratud planeeritud ala suurus on 6,47 ha.

Planeeritud ala asub Tallinna Kristiine linnaosas Lilleküla asumis. Ala hõlmab Laki tn 16 kinnistut ning osaliselt Laki tn T2 ja Tuuliku tn T1 ja Kadaka tee 5a//Kadaka tee T2 kinnistuid.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on:

- Kristiine linnaosa üldplaneeringu elluviimine;
- kruntide moodustamine;
- kruntide maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- kaasajastada ettevõtlus- ja tootmispiirkonna hoonestust ja kasutust. Tagada erinevate töökohtade ja ettevõtluse areng piirkonnas. Luua võimalused alal puhke- ja sportimisega tegelemiseks;
- väärtuslikuma hoonestuse renoveerimine ja taaskasutusele võtmine;
- piirkonda sobivate, kuni 11-korruseliste büroohoonete kavandamine. Kaks bürootorni paiknevad Kadaka tee sihil ning kolmas torn ala põhjaosas;
- luua atraktiivne väliala;
- lähtuda väljakujunenud/projekteeritud transpordiskeemist;
- õueala parkimiskohtade liigendamine haljastusega;
- luua ühtne ja kompaktne haljasala koos urbanistliku välialaga ning terviku õueala kogu piirkonna jaoks;
- arvestada, et Laki tänava ja Tuuliku tee olemasolev ning perspektiivne kergliiklussuund on tänava haljaskoridori osaks;

Planeeritud alale ei ole kavandatud kortereid.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks KOKO arhitektid OÜ arhitektturne kontseptsioon.

Planeeringuala on lahendatud terviklahendusena olemasoleva äri- ja tootmisala väljaarendamiseks ning kaasajastamiseks.

Määratud on ehitusõigus:

- Pos nr 1 krundile üheteistkümne maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Hoone koosneb kahest maapealsest osast;
- Pos nr 2 krundile üheteistkümne maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Hoone koosneb kolmest maapealsest osast;
- Pos nr 3 krundile üheteistkümne maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Hoone koosneb kahest maapealsest osast.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringualal hõlmab äri- ja tootmismaa maakasutuse sihtotstarbega Laki tn 16 kinnistut, kahte transpordimaa maakasutusega kinnistut Tuuliku tee T1 ja Laki tänav T2 ning väikest osa transpordimaa sihtotstarbega Kadaka tee 5a/Kadaka tee T2 kinnistut.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Laki tn 16 kinnistu jagamise kuni kolmeks krundiks. Kruntide moodustamine võimaldab ala arendamist etapiviisiliselt. Juhul kui ala arendatakse välja ühes etapis, puudub vajadus Laki tn 16 kinnistut jagada, mistõttu näeb planeering ette võimaluse moodustatavate kruntide liitmiseks. Kruntide liitmise vajadus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on arvestatud arhitektuurset kontseptsiooni naaberlade hoonestuslahendusi ning algatamise korralduse lähtetingimusi.

Planeeringus on hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamisel arvestatud et ala on väljaarendatav kas osade kaupa või ühes etapis. Hoonestus on kavandatud dominantse kolme kõrgema büroohoonena. Kolme büroohoone kõrgus on kuni 40m olemasolevast maapinnast. Hoonete korruselisus on vahelduv ja need seob tervikuks 1-korruseline hoonemaht.

Planeeringualal:

- keskmine hoonestustihedus 1,98;
- kavandatud hooned on kuni 11-korruselised;
- kavandatud täisehituse protsent 50%;
- kavandatud parkimiskohtade arv 840.

Planeeritud ala hoonestuskontseptsiooni koostas KOKO arhitektid OÜ.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Detailplaneering näeb ette ka võimaluse kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks planeeritud krunte liites. Kruntide liitmise korral peavad Laki tn 16 kinnistu ehitusõigus ja kasutamistingimused vastama kruntide pos nr 1-3 ehitusõiguse summaarsetele näitajatele.

Positsioon nr 1

Ärimaa krunt Ä 100%

Krundi suurus 4 416 m²

Hoonete (hooneosade) arv kuni 2

Maapealsed hooneosad on ühendatud maa-aluse parkimiskorrusega

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 1 840 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 1 840 m²

Hoone korruselisus kuni 11 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.
Kavandatud maa-alusele korrusele on võimalik rajada pommivarjend. Olemasolev 5-korruseline hoone säilitatakse

Hoone kõrgus kuni 40 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind 11410 m²

Hoone maa-alune suletud brutopind 1 840 m²

Krundi hoonestustihedus 2,58

Krundi täisehituse protsent 42%

Positsioon nr 2

Äri- ja tootmismaa krunt, Ä90%; T 10%

Krundi suurus 19 237 m²

Hoonete (hooneosade) arv kuni 3

Maapealsed hooneosad on ühendatud maa-aluse parkimiskorrusega

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 11 100 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 11 100 m²

Hoone korruselisus kuni 11 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.
Kavandatud maa-alusele korrusele on võimalik rajada pommivarjend

Hoone kõrgus kuni 40 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind 35 700 m²

Hoone maa-alune suletud brutopind 11 100 m²

Krundi hoonestustihedus 1,85

Krundi täisehituse protsent 58%

Positsioon nr 3

Ärimaa krunt Ä 100%

Krundi suurus 7 061 m²

Hoonete (hooneosade) arv kuni 2

Maapealsed hooneosad on ühendatud maa-aluse parkimiskorrusega

Hoone ehitisealune pind maapealsel osal kuni 2 575 m²

Hoone ehitisealune pind maa-alusel osal kuni 2 575 m²

Hoone korruselisus kuni 11 maapealset korrust, üks maa-alune korrus.
Kavandatud maa-alusele korrusele on võimalik rajada pommivarjend

Hoone kõrgus kuni 40 meetrit

Hoone maapealne suletud brutopind 35 700 m²

Hoone maa-alune suletud brutopind 2 575 m²

Krundi hoonestustihedus 1,96

Krundi täisehituse protsent 36%

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala maapind on tasane, maapinna kõrgus jääb vahemikku 7.53- 8.68. Projekteerimisel täpsustakse maapinna kõrgused.

Vertikaalplaneerimisega väliruumi projekti koostamisel tuleb vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

Maapinna kõrgus täpsustatakse lähtuvalt välisruumi lahendusest hoonete ehitusprojekti koostamisel.

3.5 Keskonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Tänavahaljastus on kavandatud nii Laki kui Tuuliku tänavatele. Tänavahaljastus koos kergliiklusteedega loovad ühendused lähipiirkonna ning ülelinnaliste struktuuriga. Tuuliku tee kergliiklus ning haljastus loovad sidusa ühenduse perspektiivse Putukaväilaga ja läbi selle juba linna ühendavate võrgustikega. Planeering arvestab ellu viidud Tuuliku tee projektlahendusega ning Laki tänava rekonstrueerimisprojektiga ning bussipeatustega.

Tänavaruum kujuneb atraktiivsemaks, väheneb mürasaaste, soojasaarte osakaal ning võimalik on vähendada ka tuulekoridoride teket.

Planeeritud ala koosseisu on haaratud ka linnale kuuluvad haljastatud transpordimaa kinnistute osad, et saavutada parim terviklik linnaruumiline lahenduse kavandamiseks.

Planeeritud ala keskmine haljastuse osakaal moodustatud kruntidel on 18%. Kompaktsed haljasalad moodustavad ühise haljasala pos nr 1 ja 2 kruntide lõunapoolses osas ning pos nr 3 krundil loodeosas.

Rohefaktori arvutuses on lisaks moodustatud kruntidele pos nr 1-3 võetud arvesse ka loodava urbanistliku parki osa (ala suurus ca 3100m²). Tagatud on rohefaktori taotlusväärtus 0,3131 (rohekomponentide summeeritud väärtus 10613,8).

Haljastuse inventuuri kokkuvõtteks on esitatud soovitus II, III ja IV väärtusklassi puude säilitamiseks. Likvideerima peab puud, mis on V väärtusklassis. Linna elurikkuse säilitamise vaates on soovitatav üksikute lamapuidu tüvede jätmine alale (nt pos nr 3 loodeosas).

Likvideeritavate puude tabel:

Jrk. nr.	Eestikeelne nimetus (ladina keelne nimetus)	Inventeeritav objekt	Puu rinnasdi am. cm. / pöõsa võra läbimõõt m.	Väärtus-klass	k1	k2	k3	Haljastusühikud - metoodika $D1*(k1 + k2 + k3)/3 = HÜ$
1	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	puude rühm	22&21&8	V	0	0	0	0
7	Mägimänd (Pinus mugo)	puude ja pöõsaste rühm	25	IV	2,5	0,2	0,5	26,7**
8	Raagremmelgas (Salix caprea)	puude rühm	42&26&14&20&19&19&16	IV	0,5	0,2	0,5	62,4*
9	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	12&12	IV	0,5	0,2	0,5	9,6*
15	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	20&20&20	IV	2	0,2	0,5	54**
41	Mägimänd (Pinus mugo)	üksikpuu	14	IV	2,5	0,2	0,5	14,9*

Haljastusühikud kokku: 167,6

Puude likvideerimise põhjus: *- plan hoonestusalas

** - plan tee ja parkimise alas

Puude likvideerimisel tuleb jälgida, et rakendub asendusistutuse kohustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021. a määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Kehtestatud korra kohaselt ei pea asendama V väärtusklassi puid ning pöõsaid ja viljapuid.

Jäätmekäitlus

Jäätmekonteinerid on kavandatud kas hoone mahtu või süvamahututitena. Konteinerite paiknemine täpsustatakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Kruutidele juurdepääsud säilivad Laki tänavalt ning Tuuliku teelt. Ala liikluskeem võimaldab luua lõunaosasse kompaktse haljasala, mis loob ühtse terviku Laki – ja Kadaka tee ristumisala haljastusega. Juurdepääsuteedel seatakse servituudid pos nr 1-3 kruutide kasuks ja parkimiskohtade teenindamiseks;

- Olemasoleva ning kavandatud hoonestuse seob tervikuks madalam, 1- korruseline hoonemaht. Kruntidele on kavandatud võimalus maa-aluse korruse ehitamiseks. Maa-alusel korrusel võivad paikneda parkimiskohad ja/või abiruumid;
- Parkimiskohad on normatiivselt tagatud kogu alal tervikuna, ehitusprojektis täpsustatakse parkimiskohtade paiknemine (hoone maa-aluses ja/või maapealses mahus ning õuealal). Detailplaneeringu koostamisel võetakse aluseks planeeringu ajal kehtiv parkimise norm;
- parkimise vajadus tagada vastavalt planeeringu koostamisel kehtivale parkimisnormatiivile;
- tagatud on normatiivne parkimiskohtade vajadus. Ligikaudu 85% parkimiskohtadest paikneb hoone mahus;
- elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §65¹: lg 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteelamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteelamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve; lg 4 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; (2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga;
- jalgrataste hoiu- ja parkimiskohad on kavandatud hoonete sissepääsude juurde, asukoht täpsustatakse ehitusprojektis;
- jalgrataste parkimise normatiiv lähtub jalgrattastrateegiast;
- normatiivsete parkimiskohtade arvutus on koostatud lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 30.07.2025 kehtestatud korraldusele „Tallinna parkimisnormatiiv“;
- parkimise lahendus ning kohtade arv täpsustatakse ehitusprojektis hoone kasutusotstarbest ning kehtivast parkimise normatiivist lähtuvalt.

Parkimisnormi arvutus:

Planeeringuala paikneb kollases parkimistsoonis (120-60) ning vastab argumendile „Ühistranspordi kättesaadavus 400m“. Alale kehtiv normatiiv sellest tulenevalt on $sb / 75 = pk$.

pos. nr.	Ehitise otstarve	parkimis-normatiiv*	normatiivne parkimiskohtade vajadus	planeeritud parkimiskohti
1	Ärihoone	1/75	$11410/75 = 190$	24
2	Ärihoone & parkimismaja	1/75	$35677/75 = 476$	572
3	Ärihoone & parkimismaja	1/75	$13851/75 = 185$	244
KOKKU			814	840

Jalgratate parkimisnormi arvutus

Pos nr	Objekt	Rattaparkimise normatiiv*	äriruumi bruto	Normatiivne/plan rattaparkimiskohtase arv
1	äri	$1/100 \text{ sb m}^2$	$11410/100$	114
2	äri	$1/100 \text{ sb m}^2$	$22727/100$	227
3	äri	$1/100 \text{ sb m}^2$	$7011/100$	70
KOKKU				411

* -vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027

Jalgratate parkimiskohtade arvutus on tehtud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungil protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 järgi.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti koostamise normatiivse baasi valikul on lähtutud heast projekteerimistavast ja Eesti Vabariigis kehtivas normdokumentatsioonist. Kõik ehitustööd tuleb teha vastavuses allpool esitatud dokumentidega:

- a) Eesti Vabariigi seadused, valitsuse määrused ja otsused;
- b) Kohalike võimuorganite otsused, kehtivad nõuded;
- c) Järelevalve- ja kontrollorganite otsused ja juhised;
- d) Eesti Vabariigis tööde teostamise ajal kehtivad standardid- kui ei ole teisiti määratud käesoleva töö seletuses või joonistel:
 - EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus või vastab samalaadsele nõudele;
 - Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
 - EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk või vastab samalaadsele nõudele;
 - EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk või vastab samalaadsele nõudele;
 - EVS 843:2016 Linnatänavad. Osa 10 Tehnovõrgud või vastab samalaadsele nõudele;
 - ÜVK seadus;
 - Ehitusseadustik.

Tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda EHS §70 lg 6 põhimõttest: kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni sh sademevee kanalisatsiooni torustike väljaehitamine toimub vee-ettevõtte ja arendaja vahel sõlmitava liitumislepingu alusel ja tingimustel ning ulatub vajadusel väljaspoole planeeringuala.

3.7.1. Veevarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTS'i TALLINNA VESI tehnilised tingimused nr 04.07.24, PR/2427931-1 (Vt. lisa 2.4)

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud näha ette likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduse on koostanud MERINDORF OÜ.

Planeeringuala olmevesi on lahendatud Laki tänava ja Tuuliku tee olemasolevatest de225mm ühisveetorustikest. Moodustavate kinnistute (POS1, POS2, POS3) jaoks on ette nähtud rajada veetorustikud Ø90-110mm PE PN10. Läbimõõdud täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Plan veehulk planeeringualale kokku on 37,0 m³/ööp.

Plan ala veehulk planeeritud kruntide kaupa:

POS1: 10,0 m³/ööp; 3,5 l/s

POS2: 20,0 m³/ööp; 6,0 l/s; kinnistu sisemine tuletõrjevesi 40,0l/s

POS3: 7,0 m³/ööp; 3,0 l/s,

Vooluhulgad täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Välistulekustutusvee vajadus on kuni 30 l/sek.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada olemasolevate Laki tänava ja Tuuliku tee tuletõrjehüdrantide baasil. Kinnistusisene tulekustutusvesi lahendada vajadusel mahutite baasil.

Moodustatavate kinnistute veeühendused on varustatud sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud PE PN10 plasttorudest, paigaldussügavus min. 1,8 m maapinnast.

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 380 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

3.7.2 Reoveekanalisatsioon

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilised tingimused nr 04.07.24, PR/2427931-1 (Vt. lisa 2.4)

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovee eelvooluks on Laki tn DN400 reoveekanalisatsiooni torustik.

Planeeringuala reoveekanalisatsiooni arvutuslik vooluhulk kokku on 37,0 m³/ööp.

Planeeritud ala kanalisatsiooni arvutuslik vooluhulk planeeritud kinnistute kaupa:

POS1: 10,0 m³/ööp; 10,0 l/s

POS2: 20,0 m³/ööp; 14,0 l/s

POS3: 7,0 m³/ööp; 8,0 l/s

Planeeringuala kruntide POS1, POS2 ja POS3 reovesi on ette nähtud kanaliseerida isevoolselt mööda plan. reoveetorustikke Ø200 mm kuni olemasolevate eelvooluni Laki tänaval.

Moodustatavate kinnistute kanalisatsiooniühendused varustatakse kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

3.7.3 Sademeveekanalisatsioon, drenaaž

Sademevee käitlemisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku, sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Parkimismaja põrandavesi suunata reoveekanalisatsiooni.

Planeeringuala sademe-/ drenaažvee eelvooluks on Laki tänava DN1200 vabavoolne sademeveetoru. Planeeritud ala sademeveed on võimalik osaliselt imendada kruntide haljasaladel pinnasesse.

Sademeveesüsteemi juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandu-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (Lisa 1 „Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed“).

Planeeringu ala sademevee vooluhulgad:

POS1 - 100 l/s

POS2 – 410 l/s

POS2 – 150 l/s

Planeeritud tänava maa-alale on ette nähtud rajada sademeveetorustikud Ø110-200mm.

Moodustatavate kinnistute sademeveeühendused on varustatud kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Ühelt planeeritud kinnistult ühiskanalisatsiooni juhitud maksimaalne sademevee vooluhulk on 10l/s.

Kinnistutelt kogutavate sadevete puhastamiseks enne ühisorustikku juhtimist nähakse vajadusel järgmistes projekteerimisstaadiumites ette kinnistusesised õlipüüdurid.

Planeeritud kinnistutele tuleb enne sademevee ühiskanalisatsiooniga liitumist projekteerida vooluhulga regulaatorkaevud.

Põhilised ehitustööde mahud (ühisorustikud)

-	Veetorustik	160 m
-	Reoveekanaliseerimisitorustik	
-	isevoolne torustik	120 m
-	Sademeveekanaliseerimisitorustik	
-	isevoolne torustik	150 m

3.7.4 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 14.06.2024 tehnilistele tingimustele nr 38953426 (vt. Lisa 2.3).

Planeeringulahendus näeb ette pos nr 1 krundile olemasoleva sidekanalisatsiooni säilimise olemasolevast m1299 sidekaevust ja pos nr 2 ja 3 kruntidele planeeritud sidekanalisatsiooni liitumised olemasolevast m1299 sidekaevust.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

3.7.5 Soojusvarustus

Soojusvarustuse liik peab võimaldama tagada hoonete energiatõhususele esitatavad nõuded. Tagatud peab olema jätkusuutlikkus ja CO2 heitmete vähendamine.

3.7.5.1 Kaugküte

Planeeritud piirkond asub Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” lisa 2 kohases kaugkütte piirkonnas.

Planeeritud ala soojusvarustus olemasolev, säiliv. Kinnistu on liidetud AS Utilitas Tallinn soojusvõrguga (vt. Lisa 2.2).

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

3.7.6 Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse tagamiseks ei ole planeeritud uusi elektrikaableid vaid säilib olemasolev olukord kuid on vajalik olemasolevate elektri maakaablite ja alajaama ümbertõstmine. Ümbertõstetav alajaam asub pos nr 2 hoone mahus.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

3.7.7 Tänavavalgustus

Ala välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.
- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.
- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.
- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päevasel ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, tee äärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid pöösaid.
- Puuvõrasid ja pöösaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsusperioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

3.7.8 Hoonete jahutus

Hoonete jahutuse põhimõtted töötakse välja ehitusprojekti koostamisel. Eesmärgiks on hoonete energiatõhususe miinimumnõuete täitmine. Eelistada tuleb passiivseid või alternatiivenergeetikal põhinevaid lahendusi.

Siseruumide reaalne jahutamise vajadus ja lahendused selguvad hoone energiamärgise arvutamise käigus. Hoonete paiknemine ilmakaarte suhtes loob võimaluse hoone osasid ruume kaitsta ülekuumenemise eest. Arhitektuurselt võetakse vajadusel kasutusele meetmed, et omakorda leevendada ülekuumenemist. Soovitav on kasutada arhitektuurilisi passiivseid jahutuse meetmeid, nagu näiteks väikese valgusläbivusteguriga klaasid, sirmid, isevarjestuvad fassaadid. Jahutusseadmete välisosad ei tohi häirida naaberkinnistute elanikke visuaalselt ja peavad olema paigaldatud asukohta, kus nad ei ületa müra normtasemeid. Visuaalse varjutusena näha ette agregaadid paigaldusnõudeid järgivaid sirme või paigaldada hoone mahtu. Ühe võimalusena on võimalik kasutada kaugjahutust.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Tänavamaa on lähipiirkonna teedevõrgustiku osa, alal paikneb sõidutee, kõnnitee ning parkimiskohad. Ala on ühendatud ka linna jalgrattateede võrgustikuga. Pargiala on avaliku kasutusega.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

- Planeeritaval positsioonil nr 1 asuv olemasolev sidekanalisatsiooni trass ja sidekaevuga seotud kitsendused (1m torustiku keskteljest mõlemale poole).
- Planeeritaval positsioonil nr 1 ja 3 asuvate elektrimaakaabelliinidega seotud kitsendused (kaablite keskteljest 1m mõlemale poole).
- Planeeritaval positsioonil nr 1 ja 3 asuva kaugküttetorustikuga seotud kitsendus (5m torustiku keskteljest mõlemale poole).

Planeeritud kitsendused:

- Planeeritaval positsioonil nr 2 ja 3 ümbertõstetavate elektri maakaabelliinidega seotud kitsendused (1m kaabli keskteljest mõlemale poole).
- Planeeritaval positsioonil nr 1 ja 2 planeeritava sidekanalisatsiooniga seotud kitsendused (1m kaabli keskteljest mõlemale poole).

3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Kaasajastada ettevõtlus- ja tootmispiirkonna hoonestust ja suurenda erinevate kasutusfunktsioonide osakaalu;
- Laki tn 16 paikneb liiklussõlme teede ristis, mis loob võimaluse kõrgema ja tihedama hoonestuse kavandamiseks. Kaks bürootorni paiknevad Kadaka tee sihis ja kolmas torn ala põhjaosas;
- Kavandatud on ala läbimõeldud ja mitmekesisemat kasutust võimaldav hoonestus;
- Ettevõtlust toetava ja vaba aja veetmist mitmekesistava hoonestuse kavandamine. Luua võimalused alal puhke- ja sportimisega tegelemiseks;
- Olemasoleva väärtuslikuma hoonestuse renoveerimine tagab jätkusuutliku arengu;
- Urbanistliku linnapargi kavandamine toetab Putukaväila toimimist. Kompaktne haljasala koos urbanistliku välialaga loovad ühtse terviku liiklussõlme piirkonnas mis on hästi vaadeldav;
- Läbimõeldud jalgrataste- ja jalgratta tee ühenduse loomine Putukaväilaga;
- Piirkonna teedevõrgustikku ei muudeta;
- linnaosa üldplaneeringu põhimõtete rakendamine ala väljaarendamisel.

Planeeringus kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringuala on valdavalt välja arendatud ettevõtlus- ja tootmispiirkond. Kadaka tee poolne uushoonestus on suurendanud piirkonnas äriettevõtete ja teenusepakkujate osakaalu.

Piirkond piirneb pereelamu alaga ja Putukaväilaga. Laki tn 16 uushoonestuse kavandamine võimaldab pakkuda teenuseid ka väljaspool tööaeg. Uushoonestus tõstab piirkonna atraktiivsust. Teedevõrgustik on väljakujunenud, bussiliikluse osas on ette nähtud muudatused Laki tänaval, planeeritud alaga piirnevas osas, kuhu on kavandatud uued bussipeatused, mis loob võimalused parandada ühistranspordi ühendusi ja eeldatavalt ka nende kasutajate arvu suurendamist.

Planeeringuala on ette nähtud urbanistliku linnapargi kavandamine ja selle sidumine Putukaväilaga ning Laki tänaval rekonstrueerimisega paraneb ka tänavahaljastuse osakaal.

Planeeringu ellu viimisel:

- viiakse ellu linnaosa üldplaneeringu põhimõtted ning tihendatakse tasakaalustatult linnakeskkonda;
- kavandatakse atraktiivne nurgalahendus kolme 11-korruselise ärihoone ehitamisega;

- urbanistlik linnapark tõstab ala atraktiivsust ja toetab piirkonnas töötajate võimalusi viibida värskes õhus.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestavalt.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Laki tn 16 arhitektuurne kontseptsioon on välja töötatud KOKO arhitektide poolt, vt. illustreeriv materjal.

4.2 Muud nõuded 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;
- suuremahulised tehnoseadmed, mis ei ole vajalikud energianõuete täitmiseks tuleb lahendada hoone mahus;
- ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalametiga;
- ehitusprojekti koostamisel kaasata välisruumi lahenduse väljatöötamise ja projekteerimisse volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt;
- detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohase hoone ehitusloaga;
- siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Enne hoone ehitamist tuleb planeeritud maa-alal teha radooni taseme mõõtmised. Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m³. Planeeringuala paikneb normaalse radoonisisaldusega alal. Kõrgendatud radoonisisalduse esinemisel tuleb hoone projekteerimisel arvestada radooniohuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust s.o vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb hoonesse rajada kvaliteetne ventilatsioon;
- detailplaneeringus kavandatud hoonete edaspidisel projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;
- ehitusprojekti koostamisel teede (sh kergliiklusteede), parkimiskohtade, parkimiskohtadele juurdepääsuks manööverdusruumi, panduste (laius ja kalded) ning muude liiklusrajatiste projekteerimisel võtta aluseks Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- täpsed tee laiused ja parkimiskohtade paiknemine tänavamaal lahendatakse ehitusprojekti;
- teekatendid, jm liikluse rahustamise võtted mitmekesise tänavaruumi loomiseks ning parkimiskohtade liigendamiseks haljastusega lahendada ehitusprojekti koostamisel;
- täpsustada veokite liikumine ja manööverdamine alal;

- sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);
- Keskkonda juhitava sademevee koostis peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 5 ja 7 nõuetele;
- hoone mahus paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni;
- jalgratta parkimiskohti näha ette vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 14 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028;
- elektriautode laadimistaristu peab vastama Ehitusseadustiku §65¹: lg 5 kui mitme kasutusotstarbega hoonel on vähemalt üks elamu või vähemalt üks mitteelamu kasutusotstarve, rakendatakse elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteelamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehitusregistrisse kantud peamine kasutusotstarve; lg 4 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse: (1) juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga; (2) juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga;
- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi;
- ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" normtasemeid;
- Tuuliku teelt juurdepääsuteede ühendamine Tuuliku tee 2 kinnistuga lahendada ehitusprojekti koostamisel. Ümberehitamist vajab ka Kadaka tee – Laki tn – Tuuliku tee ristmik.

4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koosseisus esitada diplomeeritud maastikuarhitekti koostatud piirkonda sobiv ja naaberkinnistute väliruumiga kujunduslikult sobiv terviklik välisruumi lahendus, sh. uushaljastuse lahendus. Krundi väliruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusosalad määrata haljastusprojekti. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.

Säilitatavate puude kaitsel ehituse ajal tuleb lähtuda EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ (kehtiv alates 16.11.2020). Hoolduslõikusega on võimalik parandada osade sangleppa ja arukaske seisundit. Säilivate puude võrad tuleb hooldada ja puhastada kuivanud okstest.

Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist. Kaevetööd säilivate puude juurte piirkonnas tuleb teostada vastavalt Tallinna kaevetööde eeskirjas (<https://www.riigiteataja.ee/akti/isa/4020/6202/0041/lisa.pdf#>) peamiselt § 24 toodud tingimustele. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurtele kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused.

Uute istikute valikul lähtuda EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“ (kehtiv alates 16.11.2020). Olemasolevat mulda oluliselt parandamata ja kasvukohatingimusi muutmata on võimalik inventuurialal kasutada pärast järgmiseid puid; harilik mänd (*Pinus Sylvestris*), keermänd (*Pinus contorta*), korea seedermand (*Pinus koreaiensis*), suurelehine pärn (*Tilia platyphyllos*), läänepärn oma sortidega (*Tilia* spp.), harilik vaher (*Acer platanoides*) ja tema punalehised sordid, mägivaher (*Acer pseudoplatanus*), hõberemmelgad (*Salix alba*), punakad remmelgad (*S. x rubens*), keraremmelgad (*S. fragilis* 'Bullata'), harilik sarapuu (*Corylus avellana*). Põõsad: harilik ebajasmaiin (*Philadelphus coronarius*) ja tema sordid, kuslapuu (*Lonicera* spp.) ja tema sordid, siberi kontpuu (*Cornus alba*) ja tema sordid, jaapani enelas (*Spiraea japonica*) ja tema sordid, kaselehine enelas (*Spiraea betulifolia*) sordid 'Thor' ja 'Island'. Eelistada tolmeldajate jaoks kõrge väärtusega taimeliike.

Säilivale kõrghaljastusele (ka naaberkinnistutel) tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal.

Ehituse ajal on kuumal ja sademetevaesel ajal vajalik puid aeg-ajalt kasta.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

- Reostuse kahtluse korral tuleb vajadusel ehitusprojekti staadiumis teostada reostusuuringud. Kinnistute pinnase seisukord, tulenevalt määratud sihtotstarbest, peab vastama täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirnormidele.
- Juhul, kui kaevamistöode käigus tuvastatakse visuaalset või olfaktoorsest pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja erandkorras otsustada koos keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasine käitlemine. Igasugune kaevetööde (reostunud pinnas) täiendav vajadus määratletakse tööde teostamise käigus tuginedes visuaalsele vaatlusele, lõhnadele ja vajadusel täiendavate pinnaseproovide analüüsitulemustele. Väljakaevatud pinnase üle tuleb pidada kaalulist arvestust saate- või veoselehtede alusel, näidates alalt väljakaevatud pinnase vedu ning üleandmist ja vastuvõtmist vastavate ettevõtete poolt

Olmejäätmete kogumine on ette nähtud liikide kaupa vastavalt kehtivale määrusele. Konteinerite paiknemine süvamahutitena või prügimajades/hoone mahus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Jäätmemaja ja mahutite paigutamisel järgida JHE § 16: Nõuded jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele. Jäätmemahuti, mis ei ole käsitsi teisaldatav, tuleb paigutada selliselt, et seda on võimalik tühjendada jäätmeveokisse vahetult paiknemiskohast. Süvakogumismahuti tühjendamiseks peab olema tagatud veokiga ligipääs vähemalt 3 meetri kauguselt. Jäätmeveoki peatumiskoha ja süvakogumismahuti vahelisel alal ei tohi olla liiklusvahendeid, tara, õhukaablit, puuvõra või muid takistusi.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.
- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisevõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.
- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.

- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päevasel ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, teeäärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid pöösaid.
- Puuvõrasid ja pöösaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsuseperioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel Tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele;
- Tööde teostamisel Sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest Nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest;
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumis taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks;
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI; Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühistorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;
- Tänavavalgustuse, liikluskorralduse jm postid ei või paikneda kõnnitee vabas liikumisruumis;
- Välisvalgustuse projekteerimisel tellida täiendavad tehnilised tingimused;
- Parkimiskorrustel paiknev pörandavesi tuleb suunata reoveekanalisatsiooni;
- AS Utilitas Tallinna Soojus: vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud torustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspikkused ja -pikkused
- Üksikite objektide kaugenergia varustuse lahendamiseks on vaja taotleda Utilitase liitumise tehnilised tingimused
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada Utilitase kasuks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus.

4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.

Hoone tulepüsivusklass määrata vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoone tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojekti. Planeeritud hoone välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoone projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkesektiooni pindaladele.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada olemasolevate Laki tänava ja Tuuliku tee tuletõrjehüdrantide baasil. Välikustutusvee vajadus on kuni 30 l/sek. Kinnistute sisene tulekustutusvesi lahendada vajadusel mahutite baasil.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7_Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoone ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Kristiine linnaosa üldplaneering

Planeeringuala asub Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 a. otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohasel ettevõtlus-tootmisala juhtotstarbega alal. Detailplaneeringut koostatakse linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt.



Skeem 1 Väljavõte Kristiine linnaosa üldplaneeringu maakassusplaanist.

B+T - ettevõtlus- tootmisalad

Alale võib kavandada põhiliselt tootmis-, laondus-, veondus- ja äriefunktsioonilisi ehitisi, samuti ühiskondlikke hooneid (v.a. lasteasutusi). Uusi elamuid alale kavandada ei tohi. Kadaka-Laki ettevõtlus-tootmisala lääneserval paikneval puhveralal peab uute ettevõtete rajamisel välistama naabruses paiknevate elamute häirimise.

Laki tn 16 detailplaneering lähtub linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest.

Ala ei ole elamute ehitamiseks sobilik, samuti ei ole lubatud kavandada tootmisettevõtteid, mis võivad avaldada mõju lähedal asuval elamupiirkonnale või reostada põhjavett. Piirkonnale iseloomulik

keskmine hoonestustihedus on 2,0 ärifunktsioonilistel kinnistutel. Hoonestustihedust ei ole reguleeritud tootmisfunktsioonilistel kinnistutel.

Haljastatud pinna osatähtsus on üldjuhul 10%, soovitatavalt 15%. Haljastatud pinna arvestusse ei arvestata katuse- ja garaažipealset jm maapinnaga ühendamata haljastust.

Samuti on lahenduse koostamisel arvesse võetud, et Laki tn 16 kinnistu piirneb perspektiivsete kergliiklusteede koridoridega, kuhu on ette nähtud ka tänavahaljastuse vajadus.

Planeeritud ala arendatakse välja üldplaneeringu põhimõtteid arvestades.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse korralduses 28.05.2024 nr 525 „Laki tn 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Kristiine linosas“ määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:

3.1 hoonestatavate kruntide hoonestustihedus kavandada keskmiselt kuni 2,0;

Detailplaneeringulahendust vastab seatud tingimusele. Kavandatud hoonestustihedus on 1,98.

3.2 hooned kavandada kõrgusega olemasolevast maapinnast kuni 40 m;

Esitatud tingimusega on arvestatud ja ette on nähtud kavandatud hoonete suurimaks lubatavaks kõrguseks 40m olemasolevast maapinnast.

3.3 arvestades, et hoonetesse soovitakse kavandada suuremas osas ärifunktsiooni, näha ette hoonete ümbruses avalik ruum ja haljastusega rekreatsiooni ala, parkimine kavandada valdavalt hoone mahtu;

Esitatud lähtetingimusega on arvestatud ja detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasoleva hooneid ümbritseva parkimisala vähendamise ja liigendamise haljastusega. Ligikaudu 85% kavandatud parkimisest paikneb hoone mahus. Planeeritud alas paikneb urbanistlik linnapark.

3.4 arvestada Laki tänava eskiislahendusega (Roadplan OÜ), mille rekonstrueerimise ehitusprojekt on koostamisel. Laki tänava rekonstrueerimisel Laki tn 16 kinnistuga piirnevale lõigule on kavandatud rajada bussipeatused;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.5 arvestada piirnevate tänavate (Kadaka tee ja Laki tänav) ristmiku rekonstrueerimisega: ristmik, bussipeatused, jalgratta ja jalgteed, tänavahaljastus;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.6 arvestada Tallinna Linnavalitsuse 30. mai 2012 korraldusega nr 795-k kehtestatud Tuuliku tee 2 kinnistu detailplaneeringuga, kus on ette nähtud Tuuliku teelt ühine juurdepääs kinnistutele Tuuliku tee 2 ja Laki tn 16. Tuuliku tee on rekonstrueeritud (kehtib ehitaja garantii);

Detailplaneeringu lahendus arvestab olemasoleva juurdepääsuga Tuuliku teelt.

3.7 Tuuliku teele näha ette jalgratta tee põhivõrk arvestades Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiaga 2018-2028;

Esitatud lähtetingimust on arvestatud, Tuuliku tee transpordimaa kinnistul paikneb olemasolev tee, mille lahendust detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta.

3.8 kergliiklusteed planeerida tänava maa-alale, millele näha ette avalik kasutus;

Planeeritud ala avalikud kergliiklusteed paiknevad avaliku kasutusega linnale kuuluvatel Tuuliku tee T1 ja Laki tänav T2 kinnistutel. Teede avalik kasutus on tagatud

3.9 Laki tänavale ja Tuuliku teele näha ette tänavahaljastus;

Laki tänavale ja Tuuliku teele on tänavaruum projekteeritud koos tänavahaljastusega. Detailplaneeringu lahendus arvestab projektlahendustega

3.10 tagada kruntidel teenindavate veokite liikluseks manööverdusruum;

Planeeringus on seatud tingimus ehitusprojekti koostamiseks, p. 4.2.

3.11 parkimise kavandamisel lähtuda detailplaneeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. Hoone mahus parkimiskorruste (1–2, sh maa-alused korrused) rajamisel ei ole tegemist parkimismajaga;

Detailplaneeringut koostatakse kehtivatele nõuetele tuginedes. Suur osa parkimiskohtasid on kavandatud hoonete mahtus parkimiskorrustel (maapealsed parkimiskorrused).

3.12 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

Planeeringulahendus on koostatud võttes arvesse standardi nõudeid.

3.13 jalgrataste parkimislahendus ja parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 põhimõtetele;

Planeeringulahendus on ette näinud võimalikud jalgrataste parkimise kohad hoonete ümbruses. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

3.14 tagada planeeritaval krundil maapinnaga ühendatud haljastatud pinna osakaal vähemalt 15% kompaktse haljasalana;

Esitatud lähtetingimusega on arvestatud kogu Laki tn 16 kinnistut silmas pidades, tagatud on kompaktse haljastuse osakaal planeeritud alal kokku 22% ulatuses. Positsioonide nr 1 ja 2 kompaktne haljasala paikneb hoonete ees ja on ühendatud linnale kuuluva avaliku kasutusega ja planeeritud urbanistliku pargialaga. Positsioon nr 3 haljasala paikneb planeeritud ala loodeosas.

3.15 parkimisalade liigendamisel kasutada kõrghaljastust. Liigendavad haljassaared kavandada pigem suuremad ja vajadusel harvem (suuremad haljassaared on jätkusuutlikumad);

Planeeringu parkimise lahendus arvestab lähtetingimusega ja kavandatud on parkimise liigendamine kõrghaljastusega. Parkimiskohtade materjal peab olema vett läbilaskev, mis vähendab samuti soojasaarte tekkimise võimalusi ja parandab sademevee imendumist kohapeal.

3.16 esitada planeeringuala rohefaktori arvutus;

Koostatud on rohefaktori arvutus. Lisaks pos nr 1-3 kruntidele on arvutuses arvestatud urbanistliku pargiala (ala suurus 3100m²).

3.17 teostada 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 koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Esitada hinnangu teostaja poolt allkirjastatud dendroloogilise inventeerimise tervikmaterjalid;

Planeeringu koostamisel on teostatud inventeerimine, vt Lisa 3.1

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

Planeeringu lahendusest lähtuvalt on vajalik likvideerida kuni 3 II väärtusklassi puud. Asendusistutus teostatakse lähialal.

3.19 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;

Esitatud lähtetingimusega on arvestatud.

3.20 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Sademe- ja drenaažvee käitlemine lahendada võimalikult suures ulatuses planeeringuala piires vältides sademevee valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;

Võimalus on osaliselt sademeveete suunamine ja kohapeal haljasalal imendamine. Ühisvõrku on võimalik suunata üksnes liigveed vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

3.21 küttevarustuse planeerimisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusest nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“. Määruse kohaselt asub planeeringuala Tallinna kaugkütte piirkonnas;

Esitatud lähtetingimust on planeeringu koostamisel arvestatud.

3.22 määrata olmejäätmete võimalikud kogumiskohad krundi põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ja Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ nõudeid. Asukohad tähistada põhijoonisel

Planeeringus on pos nr 3 krundile kavandatud kogu ala ühine sorteeritud jäätmete süvakogumismahutid.

3.23 teha müra modelleerimine päeval ja öisel ajavahemikul koos mürakaartide ning müra tasemetega hoone fassaadidel. Müra modelleerimisel tuleb eraldi välja tuua olemasolev olukord, kuidas muutub müraolukord olemasolevatel tänavatel. Müra hindamisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Vajadusel esitada müraleevendusmeetmed, millest hoone projekteerimisel juhinduda. Lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";

Planeeritud alale ei näha ette elamute ega ühiskasutusega hoonete planeerimist, seega ei ole võimalik viidatud määruse alusel uuringut koostada.

Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Määrus 71 ei kohaldu alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded. See tähendab, et piiratud lipipääsuga alal, kus pole elanikke, mürataset ei hinnata. Tootmise maa-alal norme ei ole.

Planeerimisseaduse kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks müra normtasemete kategooriate määramine (PlanS § 75 lg 1 p 22).

Atmosfääriõhu kaitse seadus § 57 sätestab, et mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

§ 57. Mürakategooriad

Mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- 1) I kategooria – virgestusrajatise maa-alad;
- 2) II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuse ning elamu maa-alad, rohealad;
- 3) III kategooria – keskuse maa-alad;
- 4) IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad;
- 5) V kategooria – tootmise maa-alad;
- 6) VI kategooria – liikluse maa-alad.

Viimasele kahele normtasemeid (m 71) ei ole kehtestatud.

3.24 teha pinnase radoonitaseme mõõtmised vastavalt Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“, piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Määrata vajadusel hoone ehitamiseks radoonikaitse meetmed;

Kuna ala on hoonestatud, siis radooniuuringu koostamine on võimalik peale amortiseerunud hoonete lammutamist. Detailplaneeringus on seatud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja rakendada vajalikke radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Keskkonnaamet on 23.11.2022 oma kirjaga nr 11-6/22/22062-2 andnud juhised radooniriski käsitlest detailplaneeringutes ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruannetes ning projekteerimistingimuste seadmisel Tallinna linnas, vt. Lisade kaust Lisa 10.

3.25 vastavat litsentsi omaval ettevõttel viia läbi planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang koos reostusuuringuga. Juhul, kui need on varasemalt tehtud, lisada materjalid detailplaneeringule;

Reostusuuringu läbiviimise kohustus on vajadusel vajalik läbi viia kui hoonete lammutamisel ning pinnase kaevamisel on täheldatav reostuse olemasolu. Hetkel, mil suur osa alast on hoonestatud ja kaetud kõvakattelise alaga, ei ole see võimalik.

3.26 Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

3.26.1 esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, mille koostamisse on kaasatud diplomeeritud maastikuarhitekt;

3.26.2 näha ette parkimiskorrustel paikneva põrandavee suunamine reoveekanaliseerimisele;

3.26.3 näha ette ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu.

Lähtetingimuse ettepaneku kohaselt on seatud nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

Planeering on kooskõlas järgmiste üldisemate planeeringute, standardite, määruste ja seadustega:

Kristiine linnaosa üldplaneering

Detailplaneering on koostatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt. Vt, p 5.

Planeeringus on arvestatud:

Tallinna arengustrateegia 2035

- Detailplaneeringus kavandatakse terviklik linnaruum;
- Arhitektuurne kontseptsioon on pööranud suurt tähelepanu kvaliteetse avaliku ruumi kujundamiseks;
- planeeritud ala piirneb ja loob ühendused ülelinnalise jalgrattateede võrgustikuga. Võimalik on eelistada säästvaid liikumisviise;
- hooned on ühendatud kaugkütte võrku;
- elluviidav lahendus toetab 15-minuti linna arengut, olles teenusepakujaks ja ettevõtluse arendusalaks;
- ala on hästi varustatud ühistranspordivõrguga;
- ehitatavad hooned on ressursisäästlikud ja kliimakindlad.

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- Planeeritud parkimiskohtade mõõtmed on vastavuses standardi soovitudele. Kavandatud parkimiskohtade laius on 2,6 - 2,7 m ja pikkus 5 m.

Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028

- Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2028, vt. seletuskirja ptk. 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 "Tallinna parkimiskohtade arvu normid"

- Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt "Tallinna parkimiskohtade arvu normid" normatiivile, vt. seletuskirja ptk. 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Planeeritud kruntidele on kavandatud normatiivsed parkimise kohad.

Tallinna jäätmehoolduseeskiri

- Jäätmekonteinerite orienteeruvad asukohad on määratud ptk. 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted. Kavandatud on paigutada sorteeritud jäätmete kogumiseks süvakogumismahutid. Nõuded jäätmete sorteerimiseks on seatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt määrusele. Hoonestusala on määratud naaberkinnistul asuvatest hoonetest vähemalt 8 m kaugusele, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks ja põhijoonis.

Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegiale aastani 2030“.

- Koormuse vähendamiseks ühisorustikele on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, vt. ptk. 4.2.

Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

- Kavandatud hoonete ja ümbritseva linnakeskkonnaga ühendatud liikumisteed lisavad alale elavust ja kontrolli avaliku ruumi üle. Atraktiivne maastikudisain suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest, vähendades seega kuriteohirmu. Peamisteks meetmeteks on hoone sissepääsude valgustamine ning atraktiivse maastikukujunduse ja arhitektuuri rajamine. Nõuded turvalisuse tagamiseks on toodud ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepõrkkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“.

- Planeeringuala jääb määruse lisa 2 kohasesse kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil, vt. seletuskirja ptk. 3.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Planeering on kooskõlas järgmiste uuringutega:

Haljastuse inventuur

Detailplaneeringus on arvestatud puittaimede haljastuslikus hinnangus esitatud ettepanekuid, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. Inventeerimise aruanne, Lisa nr 3.1

Mürauuring

Planeeritud alale ei näha ette elamute ega ühiskasutusega hoonete planeerimist, seega ei ole võimalik "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" määruse alusel uuringut koostada.

Keskonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Määrus 71 ei kohaldu alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töokeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded. See tähendab, et piiratud ligipääsuga alal, kus pole elanikke, mürataseme ei hinnata. Tootmise maa-alal norme ei ole.

Planeerimisseaduse kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks müra normtasemete kategooriate määramine (PlanS § 75 lg 1 p 22).

Atmosfääriõhu kaitse seadus § 57 sätestab, et mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

§ 57. Mürakategooriad

Mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- 1) I kategooria – virgestusrajatise maa-alad;
- 2) II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse ning elamu maa-alad, rohealad;
- 3) III kategooria – keskuse maa-alad;
- 4) IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad;
- 5) V kategooria – tootmise maa-alad;
- 6) VI kategooria – liikluse maa-alad.

Viimasele kahele normtasemeid (m 71) ei ole kehtestatud.



Väljavõte: [X-GIS 2.0 \[myrakaart\]](#)

Liikluse müra tase ei ületa mürakaardil ka III kategooria – keskuse maa-alad, päevast piirtaset 65 dB, müratundliku hoone teepoolsel küljel on lubatud isegi 70 dB. Kuna tegemist on äri- ja tootmishoonetega, viibitakse seal päevasel ajal.

II Joonised

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Põhijoonis
Joonis nr 3	Tehnovõrkude koondplaan
Joonis nr 4	TT skeem