

# KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>1</b>
2.1	Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused .....	1
2.2	Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	3
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU.....</b>	<b>3</b>
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	3
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	3
3.3	Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad .....	4
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	4
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	4
3.5.1	Haljastus ja heakord .....	4
3.5.2	Likvideeritavate puude esialgne asendusistutuste arvutus .....	6
3.6	Jäätmekäitluse põhimõtted.....	6
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	7
3.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	8
<b>4</b>	<b>TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>8</b>
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	8
4.1.1	Veevarustus .....	8
4.1.2	Tuletõrjerveevarustus .....	9
4.1.3	Kanalisatsioon .....	9
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	11
4.3	Sidevarustus .....	11
4.4	Jahutus- ja soojusvarustus.....	12
4.4.1	Soojusvarustus.....	12
4.4.2	Kaugjahutus.....	12
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>12</b>
5.1	Kehtivad kitsendused .....	12
5.2	Kavandatud kitsendused .....	12
5.2.1	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	12
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>13</b>
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	13
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	13
6.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	13
6.2.2	Tuleohutusnõuded .....	15
6.2.3	Lennuohutusnõuded .....	15
6.2.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	16
6.2.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	16
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>17</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele, kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	17
7.2	Võrdlus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga .....	17
7.3	Kehtivate detailplaneeringute osaline kehtetuks muutmine .....	18
7.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	18

7.5	Vastavus Vabariigi Valitsuse 30. märts 2017 määrusele nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja Eesti Standardile EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus“ .....	20
7.6	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning sotsiaalministri 4.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” ja eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ .....	21
7.7	Vastavus Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .....	21
7.8	Vastavus Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ ..	21
7.9	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ .....	21
7.10	Muudatused võrreldes lahendusettepanekuga (algatatud lahendusega) .....	21
7.11	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	22
7.12	Avaliku väljapaneku ajal tehtud ettepanekute arvestamine .....	22

## II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

# **I SELETUSKIRI**

## **1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Planeeringuala asub Valukoja tänava, Lõõtsa tänava, Ääsi tänava ja Sepise tänava vahelisel maa-alal, Lasnamäe linnaosas, endise tehase Dvigatel territooriumil.

Sepise tn 5 kinnistu paikneb Ülemiste City linnaku servas, kuid kinnistu ei kuulu Ülemiste City omanikele. Ülemiste City piirkonna muudavad isikupäraseks ajaloolised hooned, mis loovad alale väärrika miljöö ja identiteedi, koos kaasaegsete kvaliteetse arhitektuuriga uushoonetega ning omanäolise maastikukujundusega. Lisaks innovaatilistele ettevõtetele tegutsevad linnakus ka tootlustusasutused, haridusasutused, spordiklubi ja toidukauplus.

Planeeritud maa-ala suurus on 0,26 ha.

Reostusuuringu koostas AS Maves mais 2022, töö nr 22051 (terviktekst vt Lisa 5.2). Välitööde käigus 03.05.2022.a tehti ala ülevaatus ja rajati 3 puurauku. Visuaalsel vaatlusel maapinnal ja puuraukude pinnases reostusnähte ei täheldatud ja kütusehaisu tunda ei olnud. PAH-ide (polütsüklilised aromaatsed süsivesinikud) ja kõigi analüüsitud raskmetallide kontsentratsioonid jäid neile kehtestatud sihtarvudest väiksemaks. Naftasaadusi oli kahes kohas sihtarvust enam, kuid nende sisaldused jäid elumaa piirarvust tublisti väiksemaks.

Sepise tn 5 kinnistu pinnases reostust ei fikseeritud ja seega võib pinnase seisundi analüüsitud ühendite osas lugeda keskkonnale ja inimese tervisele ohutuks ning saneerimistööd teha ja täiendavaid meetmeid rakendada vaja ei ole.

Juhul kui uue hoone ehitamise (mullatööde) käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilku) või olfaktoorse (tugevasti haisvat) pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.

## **2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID**

### **2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused**

Planeeringuala asub Valukoja tänava, Lõõtsa tänava, Ääsi tänava ja Sepise tänava vahelisel maa-alal, Lasnamäe linnaosas, endise tehase Dvigatel territooriumil.

Kontaktvööndis paiknevad ärimaa sihtotstarbega kinnistud. Kasutusotstarbelt on piirkonnas valdavalt büroohooned ja parkimismajad, kuid on säilinud ka mõned laohooned. Piirkonna arenguid arvestades võib eeldada, et lähiaastatel ehitatakse laohooned ümber äri- ja büroohooneteks või lammutatakse. Lõuna poolt ulatub Sepise tänavani valdavalt transpordimaa sihtotstarbega AS Tallinna Lennujaamale kuuluv kinnistu. Kontaktvööndisse jäävasse krundi ossa jääb endine lennujaamahoone, mis on piki Lõõtsa tänavat hästi vaadeldav.

Sepise tn 5 kinnistu paikneb Ülemiste City linnaku servas, kuid kinnistu ei kuulu Ülemiste City omanikele. Ülemiste City piirkonna muudavad isikupäraseks ajaloolised hooned, mis loovad alale väärrika miljöö ja identiteedi, koos kaasaegsete kvaliteetse arhitektuuriga uushoonetega ning

omanäolise maastikukujundusega. Lisaks innovaatilistele ettevõtetele tegutsevad linnakus ka toitlustusasutused, haridusasutused, tervishoiuasutused, spordiklubi ja toidukauplus.

Ülemiste City'sse ehitatud uued büroohoone on kuni 45 meetri kõrgused (13 korrust). Kahest tornist koosnev Öpiku büroohoone (Valukoja tn 8) sai 2023. aastal endale naabriks Sepise tn 7 nõ rohehoone. Eesti teadusajaloo auks saavad kõik Ülemiste Citysse rajatud uued või renoveeritavad hooned nime Eesti teaduse suurkujude järgi, nii on saanud Öpiku maja saanud nime Ernst Öpiku järgi. Sepise tn 7 rohehoone sai nime Eesti farmatseudi, farmaatsiadoktori Alma Tomingase järgi.

Piirkond on küllalt hästi varustatud ühistranspordiga: Valukoja tänaval liiguvad bussid. Ülemiste raudteejaam jääb umbes 500 meetri kaugusele. Keevise tänaval sõidab alates 2017. aastast trammiliin nr 4 (Tondi-Lennujaam). Ülemiste raudteejaam ehitatakse ümber Rail Balticu reisirongide alusjaamaks ning sinna kõrvale rajatakse Tallinna ühissõidukite terminal.

Sepise tn 5 kinnistu paikneb Tallinna Linnavolikogu 6. veebruari 2003 otsusega nr 32 kehtestatud „Suur-Sõjamäe tn 10 Dvigateli tööstuspargi detailplaneeringu“ alas, mille kohaselt määrati Sepise tn 5 kinnistule ehitusõigus ühele 2-korruselisele tootmis- ja ärihoonele.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud on kantud ruumilise keskkonna analüüsi joonisele Lisa 9.2:

1. Suur-Sõjamäe tn 10 Dvigateli tööstuspargi detailplaneering (DP010300), kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 6. veebruari 2003 otsusega nr 32. Osaliselt ellu viidud, osaliselt kehtetu.
2. Suur-Sõjamäe, Lõõtsa, Sepise, Valukoja ja Ääsi tänava vahelise ala detailplaneering (DP027070) kehtestatud 27.01.2011 linnavolikogu otsusega nr 6 (osaliselt kehtetu)
3. Sepise tn 9 // Valukoja tn 8 ja Sepise tn 8 kinnistute detailplaneering (DP040530) kehtestatud 23.03.2016 linnavalitsuse korraldusega nr 429-k (realiseeritud, Öpiku majad)
4. Sepise tn 7 kinnistu detailplaneering (DP043210) kehtestatud 07.10.2020 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1095. Kavandati kuni 12 maaapealse korrusega äri- ja büroohoone, krundi maksimaalne hoonestustihedus on 3,5. (Realiseeritud, Tominga maja).
5. Sepise tn 1 // Keevise tn 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering kehtestati Tallinna Linnavalitsuse 8. septembri 2010 korraldusega nr 1330-k, kavandatud hoonestustihedus on 3,8. (Ellu viimata)
6. Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering (DP001530) kehtestatud 11.02.1999 linnavolikogu otsusega nr 16, osaliselt kehtetuks muutunud, osaliselt ellu viidud.
7. Lennujaama loode piirkonna detailplaneering (DP043450) algatatud 20.09.2023 linnavalitsuse korraldusega nr 828

Arvestades ala asukohta on planeeringus kavandatud hoonestus linnaruumi mitmekesistav ja ümbruskonda sobiv.

Sepise tn 5 kinnistule kavandatud tihedus on 2,3.

## 2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Sepise tn 5 kinnistu sihtotstarve tootmismaast ärimaaks ja määrata ehitusõigus kuni 12-korruselise hotelli või muu ärimaa sihtotstarbega sobituva hoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus haljastuse, juurdepääsude ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Krundil paikneb laohoone ja hoovis ladustatakse erinevaid materjale, mis ei sobi enam ümbritsevasse kaasaegsesse keskkonda. Detailplaneeringu eesmärgiks on kaasaegse hoonestuse ja väliruumi planeerimine.
- Lennujaama ja raudteejaama läheduses on suurem nõudlus hotellikohtade järele.
- Näha ette kõrghaljastuse säilitamist ja rajamist.
- Luua jalakäijatele turvalised liikumistingimused.

## 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Kavandatud on kuni 12-korruselise hotelli või muu ärimaa sihtotstarbega sobituv hoone, olemasolev laohoone on ette nähtud lammutada.

### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Kinnistute piire ei ole planeeritud muuta.

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

Maapealne hoonestusala on Sepise tänava poolt määratud Sepise tn 7 kinnistule planeeritud hoonega samale joonele (DP043210 Sepise tn 7 kinnistu detailplaneering).

Põhja ja ida poolt on maapealne hoonestusala määratud 4 meetri kaugusele krundi piirist. Lõõtsa tn 11 lõunapiirile lähiste istutatud puudele kasvuruumi tagamiseks on maa-alune hoonestusala määratud 3 meetri kaugusele põhjapoolsest piirist.

Kompaktse haljasala rajamise huvides on lääne poolt nii maapealne kui maa-alune hoonestusala määratud 10 meetri kaugusele krundi piirist.

Naaberkrundile, Sepise tn 7 krundile, valmis 2023. aastal varieeruva korruselisusega hoone (4, 10 ja 12 korrust). Sepise tn 7 krundile kavandatud hoonega sobitumiseks on Sepise tn 5 krundile planeeritud hoone kõrgem hooneosa 12 korruseline ja madalamad osad 3-korruselised. Madalamate hooneosade katustele saab rajada terrassid.

Siseministeriumis on ettevalmistamisel varjumise nõuete määrus, millega soovitakse kehtestada varjendite ja varjumiskohtade rajamise nõuded. Nõuded kehtestatakse ilmselt 2024. a sügisel. Kui hoone suletud netopind ületab 1200m<sup>2</sup> tuleb hoonesse kavandada varjend.

### 3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad

Pos 1	Sepise tn 5
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	maapealne 600 m <sup>2</sup> maa-alune 1060 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	40,2 m
Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus:	84,0 m (EH2000 kõrgussüsteemis)

Kavandatud hoone kasutusotstarve on hotell või või muu ärimaa sihtotstarbega sobituv hoone. Korteriomandeid ei tohi moodustada. Ei ole lubatud projekteerida kortereid pikaajalisele rendile andmise eesmärgil.

Krundi kujunev hoonestustihedus: 2,3

### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanalisatsiooni.

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

### 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.5.1 Haljastus ja heakord

Lõõtsa tn 11 krundi lõunaserva, Sepise tn 5 kinnistu piirist 0,5 meetri kaugusele projekteeritud puude asukohad oleks pidanud kooskõlastama enne rajamistöode algust Sepise tn 5 kinnistu omanikuga, aga seda ei tehtud. Lõõtsa tn 11 kinnistul olevad puud on noored ja nende juurestik ei ole jõudnud ulatuslikult välja areneda. Planeeringuala põhjapoolsesse ossa on täiendavalt ette nähtud madalhaljastust (hekk ja põõsarinne), mis omakorda lisab kaitset noorte puude kasvutingimustele.

Krundi läänepoolsele alale on kavandatud kompaktne haljasala kõrg- ja madalhaljastusega. Planeeritud maaga ühendatud haljastus moodustab 15% Sepise tn 5 krundist (Lasnamäe tööstusala ÜP-st tulenev miinimumnõue). Lisaks maaga ühendatud haljastusele on ette nähtud katusehaljastus.

### Nõuded haljastuse rajamiseks:

- Krundil tagada vähemalt 15% maaga ühendatud haljastust (haljasala võib läbida jalgrada).
- Koostada maastikuarhitektuurne projekt, mille koosseisus lahendada haljasalad (soodustada ökoloogilist elurikkust) ja väikevormid. Maastikuarhitektuurse projekti koostamisel kaasata maastikuarhitekt.
- Maastikuarhitektuurses projektis näha ette koolitatud tänavapuud ja tingimus, et puudele tuleb teha hoolduslõikust juba varases kasvufaasis. Soovitav on tänavapuuks istutada papli liike (isastaimi), mis on linnatingimustes vastupidavamad (nt soola mõjule) kui harilikud pärnad.
- Tänavahaljastuse projekteerimisel lähtuda suurekasvuliste tänavapuudele ettenähtud kasvupinnase mahust ja tagada nõutav kasvuruum. Vajadusel laiendada kasvuruumi kergliiklustee alla, rakendades selleks sobilikke meetmeid (nt plastmoodulitest struktuur).
- Maastikuarhitektuurse projekti koosseisus tuleb lisaks istutusmaterjali valikule esitada kogu haljastuse rajamise tingimused (kasvukoht ja kasvutingimused, istutusmuld, mullakihi paksus parkla lael, istutusjärgne hooldus) ning kasvuaegse hooldamise (lõikamine, väetamine, kastmine) nõuded. Vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike. Samuti tuleb ette näha vibratsioonivastased abinõud.
- Tehnovõrkude kaitsevööndite läheduse tõttu tuleb puude istutamisel arvestada juurte tõkestamise meetmetega (juuretõkkekangas).
- Mitmekesine katusehaljastuse lahendus peab tagama piisava sügavusega kasvualuse põõsaste ja puude rajamiseks, mullakihi paksus püsikutel min 220 mm, põõsastel min 400 mm ja puudel min 1200 mm.
- Kõik istutused peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“, osa 1-4 ja Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusega nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Nähtavuskolmnurkadesse jäävate puude võrade kujundamisel arvestada, et sõiduautojuhi silma arvutuslik kõrgus on 1,1 meetrit sõidutee pinnast.

### 3.5.2 Likvideeritavate puude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;  
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;  
k2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;  
k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	k1	D (cm)	väärtus-klass	k2	Raie-põhjuse koefit.	Haljas-tuse ühik	Likvideeri-mise põhjus
1	1	1	Harilik vaher	1	11	IV	0,2	0,5	6,2	Jääb
	2	2	Saarvaher	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	ehitustegevusele
	3	3	Harilik vaher	1	8	IV	0,5	0,5	5,3	ette ja ei ole perspektiivne haljastus

Kokku likvideeritakse 3 haljastuslikku objekti, IV väärtusklassi vahtrat. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 15,5.

Asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arv täpsustatakse ehitusprojektis. Haljastuse ühikud arvutada ümberistutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

### 3.6 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Ehitustööde käigus tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivale korrale. Kaevikust väljakaevatav pinnas veetakse ära. Pinnase ladustamiskohad kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega. Kasvumulla eraldi kaevamisel saab seda kasutada objekti haljastustöödel.

Et võimaldada olmejäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse. Jäätmeoidla on planeeritud hoonesse ustega hoovi poole. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Tuleb tagada ohutu ja mugav ligipääs jäätmeveokile ning teeninduspersonalile kogumiskoha juurde.



### 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud krunt piirneb lõunast eraomandis oleva Sepise tänavaga, mis 2017. aastal rekonstrueeriti.

Sepise tn 5 kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 26463501 (Sepise tänav T3) - tähtajatu sõiduteeservituut vastavalt 26.02.2024.a lepingu punktidele 3.1 kuni 3.8 ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Servituudi ala on kantud detailplaneeringu joonistele.

Piirkond on küllalt hästi varustatud ühistranspordiga: Valukoja tänaval liiguvad bussid. Ülemiste raudteejaam jääb umbes 500 meetri kaugusele. Keevise tänaval sõidab alates 2017. aastast trammiliin nr 4 (Tondi-Lennujaam). Ülemiste raudteejaam on plaanis ehitada ümber Rail Balticu reisirongide algusjaamaks ning sinna kõrvale rajatakse Tallinna ühissõidukite terminal.

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv (maksimaalselt)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Hotell (või muu ärisihtotstarbega sobituv hoone)	3985:100	40	40 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, st >8 kohta)

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna parkimise arvu normile (kehtiv alates 17.09.2020). Krunt asub kesklinna piirkonnas, kus normatiivne parkimiskohtade arv **on lubatud maksimaalne**.

Parkimine lahendatakse maa-alustel korrustel. Autolift on kavandatud hoone mahtu.

Lühiajalise parkimise kohad taksodele on planeeritud oma krundile. Sepise tänava omanikud ei ole andnud nõusolekut peatumiskohtade planeerimiseks Sepise tänava äärde.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest (RT I, 30.06.2020, 9).
- Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis. Ehitusprojekti koostamisel tuleb parkimise vajadus tagada projekti koostamise ajal kehtiva parkimise vajaduse normatiivi alusel.
- Võib kaaluda võimalust kavandada krundile väiksemate busside peatumiskoht.

### Jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt Tallinna jalgrattastrateegiale 2018-2027:

Ehitise otstarve	Arvutus	Soovituslik parkimiskohtade arv
hotell	3985:100	40

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatakse hoonesse ja hoone ette.

### 3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Krundi nn avalik ruum ehk minimaalne maapinnaga ühendatud haljastuse protsent koos jalakäijate liikumisaladega on vähemalt 15%. Sepise tänava ääres on olemasolev kergliiklustee, selle asukohta ei ole planeeritud muuta.

Planeeringuga on ette nähtud krundile kavandatud jalakäijate alad ühendada naaberkruntidel olevate ja naaberkruntidele planeeritavate jalakäijate aladega. Jalakäijate vaba läbipääsu tagamiseks ei ole lubatud rajada piirdeaedu.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 812-8:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 30.10.2021 tehnilistele tingimustele nr PR/2152943-2.

#### 4.1.1 Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik on de250 veetorustik Sepise tänaval. Ühisveevõrgus on tagatud normaalolukorras vabarõhk 220 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

## Planeeritud veevarustus

Planeeritud hoone veevarustuse allikaks on Sepise tänaval paiknev olemasolev de250 ühisveetorustik. Kinnistul on olemasolev 2x de160 veeühendus de250 ühisveetorustikult, mis säilitatakse. Olemasolevad liitumispunktid ühisveevõrguga Sepise tänaval kinnistu piirist väljaspool, tänava maa-alal on ettenähtud säilitada.

Planeeringuala orienteeruv veetarbimine on 5,5 l/s, 81 m<sup>3</sup>/ööp.

Planeeritud hoone sisetulekustutusvee arvutusvooluhulk on 35 L/s (automaatne tulekustutussüsteem) ja 10 L/s (vooliksüsteem) ühe tunni jooksul.

Planeeringuala majandus-joogivee ja sisetulekustutusvee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Krundisisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

### 4.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi 20 l/s kolme tunni jooksul saadakse olemasolevast maa-alusest veevõtukohast Sepise tänaval.

Ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse välistulekustutusvee ning sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat vooluhulka, tagatakse krundisiseste mahutite baasil.

### 4.1.3 Kanalisatsioon

#### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev reovee ühiskanaliseerimisvõrk on de200 kanalisatsioonitorustik Sepise tänaval. Reovee ühiskanaliseerimisvõrku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Olemasolev sademevee ühiskanaliseerimisvõrk on de500 kanalisatsioonitorustik Sepise tänaval. Sademevee ühiskanaliseerimisvõrku omanik on aktsiaselts Dvigatel - Energeetika.

#### Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeritud hoone olmeheitvesi on ettenähtud juhtida eelvooluks olevasse Sepise tänava de200 reoveetorustikku. Kinnistul on olemasolevad 2x de160 reoveeühendused, mis on ettenähtud säilitada. Olemasolevad liitumispunktid on ettenähtud säilitada.

Planeeringu ala orient. kanaliseerimise vooluhulk on 11 l/s, 81 m<sup>3</sup>/ööp. Planeeringuala reovee arvutusaravool täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja). Krundisisene reoveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

## Planeeritud sademevee ja drenaazi kanalisatsioon

Sademevee eelvooluks on Sepise tänava de500 mm sademevee ühiskanaliseerimisvõrg. Kinnistul on olemasolev de250 sademeveeühendus, mis on planeeritud säilitada. Olemasolev liitumispunkt kinnistu piirist väljaspool tänava maa-alal on ettenähtud säilitada. Kinnistuse liitumispunkti ühendatav iseveoline sademeveetoru on ettenähtud läbimõõduga maksimaalselt Ø110 mm ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 L/s.

Planeeringualal sadeveekäitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, sademeveekogumine ja kasutamine, sademevett läbilaskvad katendid, vihmapeenar, imbkaev, imbväljak, imbkraav jne.

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ettenähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires (pos 1), kasutades immutamist pinnasesse ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis. Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele pole mõõtmata vett lubatud reoveekanaliseerimise juhtida.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad 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” (Lisa 1 “Saastetäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:		
Ala		1
Planeeritud kõvakattega pindala, m <sup>2</sup>	Katus	600
	Asfalt	400
Haljaskatuse pindala m <sup>2</sup>		220
EVS 848:2021, korduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=266 L/(sek*ha)	Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	16
	Asfalt, arvutuslik vooluhulk l/s	8.5
	Haljaskatus, arvutuslik vooluhulk l/s	2.3
	Kokku, arvutuslik vooluhulk l/s	26.8
	Lubatud vooluhulk l/s	10
	Vajalik keskendamise maht m <sup>3</sup>	10
EMHI andmed maksimaalsete sademete kohta ööpäevas ja kuus Tallinna piirkonnas (andmed 1991-2020)	Kuu max, m <sup>3</sup>	123
	Päeva max, m <sup>3</sup>	122
	Vajalik immutusala pindala, m <sup>2</sup>	41
Haljasala, m <sup>2</sup>		260

Ehitusprojekti täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee käitlemise ja puhastamise lahendus.

## 4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on aktsiaselts Dvigatel - Energeetika poolt 28.12.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 127-2021.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Planeeritud hotell	210/2x(3x200A)	Liitumiskilp kinnistu piiril

Planeeringu alal asuv liitumiskilp demonteeritakse ja objekti kinnistu piirile paigaldatakse uus jaotus-liitumiskilp. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritud hoone 0.4 kV elektrivarustus on ettenähtud trafoalajaama AJ-8 0.4 kV seadme baasil. Hoonestusele tagatakse kahepoolne elektritoide 0.4 kV jaotusseadme erisektsioonidest. 0.4 kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Alajaama 0.4 kV jaotusseade laiendatakse paigaldades kaks automaatvinnaklülitit 1 ja 2 sektsiooni.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoone peajaotuskilbi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Hoone elektrivarustuse tööjooniste koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Objekti piirkonnas on ettenähtud säilitada olemasolev tänavavalgustus.

## 4.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 13.10.2021 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35683904.

Planeeritud objekti sidevarustus on ettenähtud lähtuvana olemasolevast Sepise tänava ääres paiknevast sidekanalisatsioonist. Kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus sidekaevust nr 15183.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest Ø100. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min. 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

## 4.4 Jahutus- ja soojusvarustus

### 4.4.1 Soojusvarustus

Planeeritud ala jääb 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” kohasesse kaugküttepiirkonda.

Planeeritud ala soojuskoormus on 0,05 MW.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustada hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojekti.

### 4.4.2 Kaugjahutus

Planeeritud kinnistu jahutus on lahendatud kaugjahutuse baasil. Ühenduskoht kaugjahutusvõrguga paikneb kinnistul Sepise tn 7: planeeritud hargnemissõlm AS-le Utilitas Tallinn kuuluval eelisoleeritud soojustorustikul DN600.

Kinnistu liitumispunkt paikneb Sepise tn 7 kinnistul.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud ala jääb Tallinna hädaolukorra riskianalüüsi kohasele :

- AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao (Järvevana tee 3) ohualale.
- Ülemiste kaubajaama (Suur-Sõjamäe, ohtlike kemikaalide raudteeveod) ohualale
- Ala paikneb lennuvälja lähiümbruses.

Sepise tn 5 kinnistul kinnistusregistris kitsendused puuduvad.

### Teised planeeritud maa-ala iseloomustavad linnaehituslikud mõjurid

Tallinna radooniriski kaardi põhjal võib alal esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases.

### 5.2 Kavandatud kitsendused

#### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Sepise 5 servituudi vajadused:

- 2 m kaitsetsooni ulatuses, elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks võrguvaldaja kasuks

Tehnovõrguservituudi vajadusega alad tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdajate kasuks väljaspool detailplaneeringu maa-ala:

- Valukoja tn 8 ja Lõõtsa tn 11 kinnistutel elektrikaablitele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Sepise tn 7 kinnistul kaugkütte- ja kaugjahutuse torustikele isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole;
- Sepise tänav T3 kinnistul sidekanalisatsioonile 1 m välisseinast mõlemale poole.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Enne ehitusprojekti koostamist esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile kaalumiseks erinevaid arhitektuurseid variantlahendusi, et tagada hoone atraktiivne ja esinduslik välisilme.

Katusekalle: lamekatus

Madalamate hooneosade katustele on soovitatav rajada puhkealad, kohvikud vm. Kolmekorruseliste hooneosade katusele tehnoseadmeid mitte kavandada, tehnoseadmed paigutada hoone mahtu.

Välisviimistlus ja stilistika: arhitektuurne lahendus peab sobituma ümberkaudsete hoonete arhitektuurse välimusega.

Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala.

Krundile piirdeaedu mitte rajada.

### 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

#### 6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Ehitusprojektid ning haljastusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.

#### Haljastus:

- Krundil tagada vähemalt 15% maaga ühendatud haljastust koos jalakäijate liikumisaladega.
- Mitmekesine katusehaljastuse lahendus peab tagama piisava sügavusega kasvualuse põõsaste rajamiseks, mullakihi paksus püsikutel min 220 mm, põõsastel min 400 mm.
- Koostada maastikuarhitektuurne (väliruumi-, haljastuse-) projekt, mille koosseisus lahendada haljasalad (soodustada ökoloogilist elurikkust) ja väikevormid. Maastikuarhitektuurse projekti koostamisel kaasata maastikuarhitekt.
- Tagada selged jalakäijate liikumissihid (ka hoonetevahelised) ja seosed ümberkaudsete jalakäigualadega (kergliiklusaladega) ning juurdepääs kompaktsale haljasalale, lisaks tuleb väliruum siduda hoone sissepääsudega.
- Piirdeaedu mitte rajada.

- Maastikuarhitektuurses projektis näha ette koolitatud tänavapuud ja tingimus, et puudele tuleb teha hoolduslõikust juba varases kasvufaasis.
- Tänavahaljastuse projekteerimisel lähtuda suurekasvuliste tänavapuudele ettenähtud kasvupinnase mahust ja tagada nõutav kasvuruum. Vajadusel laiendada kasvuruumi kergliiklustee alla, rakendades selleks sobilikke meetmeid (nt plastmoodulitest struktuur).
- Maastikuarhitektuurse projekti koosseisus tuleb lisaks istutusmaterjali valikule esitada kogu haljastuse rajamise tingimused (kasvukoht ja kasvutingimused, istutusmuld, mullakihi paksus parkla lael, istutusjärgne hooldus) ning kasvuaegse hooldamise (lõikamine, väetamine, kastmine) nõuded. Vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike. Samuti tuleb ette näha vibratsioonivastased abinõud.
- Tehnovõrkude kaitsevööndite läheduse tõttu tuleb puude istutamisel arvestada juurte tõkestamise meetmetega (juuretõkkekangas).
- Kõik istutused peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“, osa 1-4 ja Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusega nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Nähtavuskolmnurkadesse istutavate põõsaste istutamisel ja kolmnurkadesse jäävate puude võrade kujundamisel arvestada, et sõiduautojuhi silma arvutuslik kõrgus on 1,1 meetrit sõidutee pinnast.

#### **Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded**

- Hoone projekteerimisel rakendada radooni leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, et tagada ohutu radoonitase hoonetes, sest Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus.

#### **Välisõhu müra ja vibratsioonist tulenevad nõuded:**

- Siseruumides tuleb sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 sätestatud müratasemete saavutamiseks kasutada müraleevendavaid meetmeid vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Kavandatava hoone tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel aladel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

#### **Päevavalgus:**

- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.



**Jäätmekäitlus:**

- Olmejäätmete kogumiskohtade lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektide koostamisel.
- Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine). Ehitus- ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegia keskuse ringmajanduse osakonnaga.

**Pinnasereostus:**

- Juhul kui uue hoone ehitamise (mullatööde) käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilku) või olfaktoorse (tugevasti haisvat) pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.

**6.2.2 Tuleohutusnõuded**

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-1 tuleohutusklassile vastav.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Projekteeritava ehitise välise- ja sisetulekahjude kustutamise normvooluhulkade (väline kustutusvee, voolikusüsteem, märgtõusutoru, automaatne kustutussüsteem) määramisel lähtuda standardi EVS 812-8:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus p. 8.2, 8.5 ja 9.5 nõuetest.

**6.2.3 Lennuohutusnõuded**

Kuna kinnistu paikneb EETN Lennart Meri Tallinna Lennujaama lähiümbruses ning kõrguselt ulatub horisontaalse piirangupinna piirkõrguseni, kohalduvad järgnevad lennuohutusnõuded:

- Hoonele paigaldatakse lennuohutustuled.
- Tuled peavad paiknema katuse nurkades ning olema nähtavad igast lähenemissuunast.
- Lennuohutustule parameetrid peavad vastama Rahvusvahelise Tsiviillennunduse Konventsiooni lisa 14 (ICAO Annex 14) tabelis 6-1 kirjeldatud madalintensiivsusega tüüp B tulede nõuetele (vt manuses low-intensity type B).
- Lennuohutustuled peavad põlema koheselt pärast täiskõrguse saavutamist.

**Ehitusaegsed nõuded:**

- Kui hoone püstitamiseks plaanitakse kasutada kõrgtehnikat (kraanad jm), siis tuleb kraana noole kõrgus, kasutamise aeg ja tingimused täiendavalt kooskõlastada, kraana kasutamise kohta väljastab Transpordiamet lühiteate õhuruumi kasutajatele ehk NOTAM-i.
- Ehituse algusest palume teavitada Transpordiametit ning Tallinna Lennujaama.
- Hoone täiskõrguse saavutamise järgselt tuleb teavitada Transpordiametit, teostada koordinaatide ning kõrguse ülemõõtmine ning tulemused kirjalikult samuti Transpordiametile esitada.

#### 6.2.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukse ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Kavandada krundile välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada.
- Hoonesse näha ette turvasüsteemid.

#### 6.2.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.

Tänavavalgustuse ja muud postid ei tohi paikneda kergliiklustee liikumisruumis.

Enne projekteerimist taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

#### Nõuded projekteerimiseks:

##### **Veevarustus ja kanalisatsioon:**

- Enne järgnevat projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Planeeringualt kogutava sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada planeeringuala piires.
- Maa-aluse parkla põrandaveed tuleb lokaalselt puhastada ja juhtida reoveekanalisatsiooni.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.

##### **Jahutus- ja soojusvarustus:**

- Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused.
- Jahutuse võib lahendada lokaalselt.
- Vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Jahutus- ja soojustorustike hargnemistele projekteerida kinnistu piiri vahetusse lähedusse maa-alustes kaevudes sulgarmatuur.

##### **Elektrivarustus:**

- Elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest (RT I, 30.06.2020, 9).

##### **Sidevarustus:**

- Sidevarustuse ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused.
- Telia sideehitiste 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. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotlema hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

#### **Vertikaalplaneerimine:**

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele, kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele**

- Planeeritud hoone on kavandatud vastavalt piirkonna üldistele arengusuundadele, piirkonda sobiva suurusega hoone. Kontaktvööndi kruntide olemasolevad ja planeeritud hoonestustihedused jäävad 0,6 ja 5.5 vahele. Käesolevas planeeringus on kavandatud hoonestustiheduseks 2,3.
- Olemasolev endisaegne hoone on planeeringu lahenduse alusel ette nähtud lammutada ning asemele on planeeritud kaasaegne piirkonda sobituv hotell või muu ärimaaga sobituv hoone.
- Sepise tänava äärde ning krundi läänepoolsele alale on ettenähtud kõrghaljastuse rajamine.
- Jalakäijatele on loodud turvalised liikumistingimused.

### **7.2 Võrdlus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga**

Lasnamäe tööstusalade üldplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 1.oktoobri 2015 otsusega nr 153 ning selle alusel kuulub ala ettevõtlusalasse, millel on korterelamuala ning tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarve. Kõrvalotstarbeks võivad alal paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Mitmekülgsemate funktsioonide võimaldamine ärilinnakus peaks muutma selle tänavaruumi aktiivsemaks ning hoidma piirkonna kasutuses ka töövälisel ajal.

Vastavalt üldplaneeringule peab haljastatud ala osakaal kinnistul olema vähemalt 15%, mille hulka ei tohi kuuluda katuse-, garaažipealne või muu, maapinnaga ühendamata haljastus.

Krundi läänepoolsesse ossa on planeeritud kompaktne haljasala.

Sepise tänav on kõrghaljastuse vajadusega tänav. Kuna tänavamaa krundile puud ei mahu, on need ettenähtud istutada Sepise tn 5 krundile.

Vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule on Sepise tänava äärde ette nähtud kergliiklustee kavandamine. Sepise tn 5 krundi pool on Sepise tänava ääres olemasolev 2m laiune

kergliiklustee. Lennujaama loode piirkonna detailplaneeringuga on planeeritud Sepise tänava laiendamine (detailplaneering nr: DP043450, K-Projekt AS töö nr 17143, detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 20. septembri 2023 korraldusega nr 828). Tänavamaa laiendamise tulemusena planeeritakse Sepise tänava lõunaküljele puuderivi, 3m laiune jalgrattatee ning 3m laiune kergliiklustee.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

### 7.3 Kehtivate detailplaneeringute osaline kehtetuks muutmine

Sepise tn 5 kinnistu paikneb Tallinna Linnavolikogu 6. veebruari 2003 otsusega nr 32 kehtestatud Suur-Sõjamäe tn 10 Dvigateli tööstuspargi detailplaneeringu alas, mille kohaselt määrati Sepise tn 5 kinnistule ehitusõigus ühele 2-korruselisele tootmis- ja ärihoonele (planeeringus positsioon 43). Ehitusõigus määrati olemasoleva laohoone järgi. Kuna hotelli järele on lennujaama ja raudteejaama läheduses suur nõudlus, soovib arendaja rajada piirkonda sobiliku suurusega hotelli. Ülemiste City'sse ehitatud uute büroohoonete kõrvale enam laohoone ei sobi.

Lisaks kehtib krundi idapoolses osas Suur-Sõjamäe, Lõõtsa, Sepise, Valukoja ja Ääsi tänava vahelise ala detailplaneering (DP027070), milline kehtestati linnavolikogu 27.01.2011 otsusega nr 6. Detailplaneeringuga kavandati Sepise tn 5 kinnistu ida poolse piiri äärde reovee kanalisatsiooni torustik ja tehnovõrguservituudi vajadusega ala. Kanalisatsioonitorustik teenindas ainult Sepise tn 5 krunti ning see krundisisene torustik on ette nähtud likvideerida.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Tulenevalt sellest muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel eelmainitud detailplaneeringud planeeritud ala osas kehtetuks.

### 7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. tagada planeeringu lahendusega selged jalakäijate liikumissihid (ka hoonetevahelised) ja seosed ümberkaudsete jalakäigualadega (kergliiklusaladega) ning juurdepääs krundile kavandatavale kompaktsale haljasalale, lisaks tuleb väliruum siduda hoone sissepääsudega;  
*Planeeringuga on ette nähtud krundile kavandatud jalakäijate alad ühendada naaberkrundidel olevate ja naaberkrundidele planeeritavate jalakäijate aladega. Jalakäijate vaba läbipääsu tagamiseks ei ole lubatud rajada piirdeaedu. Vastavad tingimused ehitusprojektide koostamiseks on lisatud seletuskirja punktidesse 6.1 ja 6.2.1.*
2. lahendada juurdepääs planeeritava krundini avalikult kasutatavalt tänavalt;  
*Sepise tänav T3 kinnistu on eraomanduses. Juurdepääsuservituudi leping sõlmiti 2024. aasta veebruaris.*

3. määrata sõidukite parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ ja jalgrataste parkimisvajadus arvestada „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ alusel;  
*Sõidukite parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ ja jalgrataste parkimisvajadus on arvutatud „Tallinna rattastrateegia 2018-2028“ alusel  
 Vt seletuskirja punkti 3.7.*
4. esitada uushaljastuse põhimõtteline lahendus;  
*Planeeringuala põhjapoolsemasse ossa on täiendavalt ette nähtud madalhaljastust (hekk ja põõsarinne), mis omakorda lisab kaitset noorte puude kasvutingimustele.  
 Krundi läänepoolsele alale on kavandatud kompaktne haljasala kõrg- ja madalhaljastusega.  
 Esitatud joonistel ning seletuskirja punktis 3.5.1.*
5. tagada Lõdtsa tn 11 kinnistul planeeritava ala vahetus läheduses paiknevate noorte puude säilimine, ümberistutamise vajadusel leida puudele soodsama kasvukohaga asukoht;  
*Lõdtsa tn 11 kinnistul olev puude (puu nr 5-14) rea säilitamiseks on maa-alune hoonestusala planeeritud põhjapoolsest krundi piirist 3 meetri kaugusele.*
6. teostada planeeringualal ja selle piirist 5 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine;  
*Sepise tn 5 kinnistu puittaimestiku haljastuslik hinnangu koostas K-Projekt Aktsiaselts oktoobris 2021, vt LISA 5.1.*
7. tagada I ja II väärtusklassi puittaimede säilimine, võimalusel III väärtusklassi puittaimede säilimine;  
*Planeeringu realiseerimiseks ei ole vaja likvideerida ühtegi I-III puud, likvideeritakse kolm IV klassi puud.*
8. mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonestusalasid, teid, parklat, tehnovõrke (sh tehnovõrkude servituudiga määratud ala) ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi;  
*Täidetud.*
9. 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](#)“;  
*Täidetud, vt seletuskirja punkt „3.5.2 Likvideeritavate puude esialgne asendusistutuste arvutus“.*
10. kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad ja nendeni ligipääsud;  
*Jäätmekäitluse põhimõtted on toodud seletuskirja punktis 3.6.*

11. teostada maa-ala ja lähiala keskkonnaseisundi ülevaade (hinnang) ning läbi viia pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt, arvestades piirkonnas tehtud geoloogiliste ja keskkonna uuringutega (vt [Saastunud maa-alad](#)). Keskkonnaseisundi hinnangus prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Reostusuuringu lähteülesande koostamisse kaasata Tallinna Strateegiakeskuse keskkonnaspetsialist (640 4285, [jaatmed@tallinnlv.ee](mailto:jaatmed@tallinnlv.ee));  
*AS Maves koostas reostusuuringu 2022. aastal (vt LISA 5.2.). Sepise tn 5 kinnistu pinnases reostust ei fikseeritud. Detailplaneeringu seletuskirja punkti 6.2.1 on lisatud nõue, et kui hoone ehitamise (mullatööde) käigus tuvastatakse pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.*
12. võtta kasutusele radooni leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“, et tagada ohutu radoonitase hoonetes, sest Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus;  
*Nõue rakendada radooni leevendusmeetmeid ehitusprojekti koostamisel vastavalt kehtivale standardile EVS 840:2023, vt seletuskirja punkti 6.2.1.*
13. määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:
  - 13.1 enne ehitusprojekti koostamist esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile kaalumiseks erinevaid arhitektuurseid variantlahendusi, et tagada hoone atraktiivne ja esinduslik välisilme;
  - 13.2 ehitusprojekti koosseisus koostada ala tervikuna hõlmav maastikuarhitektuurne (väliruumi-, haljastuse-) projekt, projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt;
  - 13.3 kavandada haljastus võimalikult mitmeliigiliselt, mis soodustab ökoloogilist elurikkust, vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike;
  - 13.4 näha ette hoone mahus paikneva parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele;
  - 13.5 vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele;
  - 13.6 lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.  
*Täidetud, nõuded on lisatud seletuskirja punkti 6 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks“.*

Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 14 lõikes 2 nimetatud isikud, sh Sepise tänav T3 kinnistu omanik, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet ning Tallinna Strateegiakeskus (ringmajanduse osakond ja ruumilooma kompetentsikeskus), Päästeamet, Terviseamet ja Transpordiameti lennundusteenistus ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

*Koostöö on sooritatud, koostöö tulemused on toodud LISAs seletuskirja tabelis nr 2.*

## **7.5 Vastavus Vabariigi Valitsuse 30. märts 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti Standardile EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus“**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tingimused hoonete projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

**7.6 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning sotsiaalministri 4.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“**

Seletuskirja punkti 6.2.1 on lisatud müra leevendamise nõuded hoone projektide koostamiseks.

**7.7 Vastavus Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“**

Liikluslahenduse, tänavavalgustuse ja haljastuse lahenduse koostamisel on arvestatud Eesti Standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

**7.8 Vastavus Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“**

Vastavalt standardi punktile 5.3.1 on päikesevalguse kestus ehk insolatsioon siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Haiglapalates, lasteasutuse rühmaruumides ja elamu vähemalt ühes eluruumis peab olema tagatud minimaalne insolatsioon ehk vaatluspäeva vähim aeg tundides, mille jooksul peab otsene päikesevalgus jõudma vaatluspunkti. Eelmainitud otstarbega hooned ei jää planeeritud hoonest tekkiva varju tsooni.

**7.9 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“**

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusel.

Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku. Hoonesiseste parkimiskorruste planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.

**7.10 Muudatused võrreldes lahendusettepanekuga (algatatud lahendusega)**

TLPA ettepanekul on komplektne haljasala tõstetud krundi ida poolest osast krundi lääne poolsesse ossa.

Planeeritud hoone esimesele korrusele läbivat busside ja taksode liikumisala ei ole enam kavandatud, vaid planeeritud on üks juurdepääs Sepise tn 7 kinnistu poolt – tänava äärde tekib ühtlasem hoonefront.

Vähendatud on maa-alust hoonestusala krundi põhjapoolses osas Lõõtsa tn 11 krundil paiknevate puude kasvutingimuste tagamiseks. Kuna maa-alune korrus on seetõttu väiksem, on lisatud võimalus rajada kaks maa-alust parkimiskorrust.

### **7.11 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine**

Eskiislahenduse avalikku arutelu ei korraldatud.

### **7.12 Avaliku väljapaneku ajal tehtud ettepanekute arvestamine**

Projektijuht

Inga Hansaar