DP039880

**Töö nr: 04/14**

**Huvitatud isik:** **LETINVEST OÜ**

Esindaja Jarek Villemsoo

Registrikood 12099164

VÄGEVA TEE 7, PEETRI KÜLA

RAE VALD 75301

+372 6555006

JAREK@DEBRETA.EE

**TÄHETORNI TN 102A KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostaja:

**R U U M J A M A A S T I K O Ü**

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Faks: 6 411 114

[www.ruumjamaastik.ee](http://www.ruumjamaastik.ee)

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: +372 52 242 92

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

Tallinn

2017

**Sisukord**

[I Seletuskiri 2](#_Toc410139493)

[1. Koostamise alused, lähtedokumendid 2](#_Toc410139494)

[1.1 Detailplaneeringu koostamise alused 2](#_Toc410139495)

[1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid 2](#_Toc410139496)

[2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk 2](#_Toc410139497)

[3. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 3](#_Toc410139498)

[4. Planeeringus kavandatu kirjeldus 3](#_Toc410139499)

[4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus 3](#_Toc410139500)

[4.2 Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted 4](#_Toc410139501)

[4.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad 4](#_Toc410139502)

[4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 4](#_Toc410139503)

[4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted 5](#_Toc410139504)

[4.6 Jäätmekäitluse põhimõtted 6](#_Toc410139505)

[4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted 6](#_Toc410139506)

[4.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted 7](#_Toc410139507)

[4.9 Kehtivad ja planeeringus määratud kitsendused 9](#_Toc410139508)

[5. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded 11](#_Toc410139509)

[5.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele 11](#_Toc410139510)

[5.2 Nõuded ehitusprojektile 11](#_Toc410139511)

[5.3 Tuleohutuse tagamine 12](#_Toc410139512)

[5.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud 12](#_Toc410139513)

[6. Keskkonnakaitse abinõud 12](#_Toc410139514)

[7. Planeeringus kavandatud vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele 13](#_Toc410139515)

[7.1 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele 13](#_Toc410139516)

[7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele 13](#_Toc410139517)

[7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele 13](#_Toc410139518)

[7.4 Kavandatu vastavus üldplaneeringule 13](#_Toc410139519)

[7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele 15](#_Toc410139520)

[7.6 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine 15](#_Toc410139521)

[II Joonised 16](#_Toc410139522)

[Joonis nr 1. Asukohaskeem](#_Toc410139523)

[Joonis nr 2. Põhijoonis – liiklusskeem](#_Toc410139524)

[Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan](#_Toc410139525)

[Joonis nr 4. Tehnovõrkude skeem](#_Toc410139526)

# 

# I Seletuskiri

## Koostamise alused, lähtedokumendid

### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

* Tallinna linna ehitusmäärus;
* Planeerimisseadus;
* Tallinna Linnavalitsuse korraldus „Tähetorni tn 102a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas“ 8. oktoober 2014 nr 1485-k.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31.oktoober 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

### 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

* Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneering;
* Tallinna Linnavolikogu 16. november 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014;
* Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 107 „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“;
* Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“;
* Tallinna Linnavolikogu määrus 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
* kehtiv Tallinna Jäätmehoolduseeskiri;
* kehtiv Tallinna linna heakorra eeskiri;
* Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
* Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;

## Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Haabersti linnaosas Mäeküla asumis asuva tootmismaa sihtotstarbega Tähetorni tn 102a kinnistu sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus kuni kolme 4-korruselise äri- ja laohoone ehitamiseks. Planeeritud maa-ala suurus on 0,96 ha.

Lisaks on detailplaneeringu eesmärk luua ühendustee läbi Tähetorni tn 102c kinnistu ja võimaldada juurdepääsud Tähetorni 102a krundile läbi pos nr 2 ja 3. Planeeringu eesmärk ei ole muuta kehtivat liikluslahendust.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ka üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

## Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala asub Haabersti linnaosas Mäeküla asumis tootmis- ja äripiirkonnas, mis on hoonestatud valdavalt 1 kuni 2-korruseliste äri- ja tootmishoonetega. Piirkond on arenev ning planeeringu kontaktalale on planeeritud mitmeid uusi äri- ja tootmishooneid. Planeeritud uushoonestuse korruselisuseks on määratud üldjuhul 4 korrust, mis vastab ka Haabersti linnaosa üldplaneeringule.

Vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule jääb planeeritud ala ettevõtluse ning tootmisettevõtete ja hulgiladude alale (kasutatakse eelkõige logistikasõlmena ja laonduseks); alale ei planeerita suuri mitmefunktsioonilisi kaubanduskeskusi, vaid keskusi, mis müüvad kindlaid kaupu, näiteks autosid, ehitusmaterjale või aianduskaupu).

## Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeringus on kavandatud muuta olemasoleva kinnistu Tähetorni tn 102a (pos. nr. 1) sihtotstarvet ning lisaks määratud krundile ehitusõigus kuni kolme maksimaalselt 4-korruselise äri- ja laohoone ehitamiseks.

Lisaks on kavandatud Tähetorni 102c jagamine kaheks krundiks: kavandatud krunt pos nr 2 tootmis- ja ärimaa ning transpordimaa krunt (pos. nr. 3). Positsioonile nr 2 on määratud ehitusõigus ühe maksimaalselt 3-korruselise äri- ja laohoone ehitamiseks.

Planeeritud maa-ala suurus on 0,96 ha. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

**Planeeringus kavandatav:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Planeeritud positsiooni number** | **Krundi planeeritud suurus, m²** | **Hoonetealune pind (m²)** | **Hoonete arv krundil** | **Suurim korruselisus** | **Hoone kõrgus maapinnast (m)** | **Hoone lubatud absoluutne kõrgus (m)** | **Maa sihtotstarbe ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)** | **Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)** | **Suletud brutopind (katasriüksuse sihtotstarvete kaupa)** | **Hoonestustihedus** | **Täisehituse protsent** | **Minimaalne haljastusprotsent** |
| **Pos nr 1** | 5434 | 2 100 | 3 | 4 | 16 | 45,50 | Th ≥ 80  Ä ≤ 20 | T ≥ 80 Ä ≤ 20 | T ≥ 3044  Ä ≤ 761\* | 0,7 | 39% | 15% |
| **Pos nr 2** | 886 | 320 | 1 | 3 | 12 | 41 | Th ≥ 80  Ä ≤ 20 | T ≥ 80 Ä ≤ 20 | Th ≥ 480 Ä ≤ 120\* | 0,68 | 36% | 15% |
| **Pos nr 3** | 1321 | - | - | - | - | - | LT 100 | L 100 | - | - | - | - |

**Kokku: 7641**

\* - sealhulgas on arvestatud hoone esimese korruse parkimisala brutopind (445 m2).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos nr 1 ja pos nr 2 on liidetud** | 6320 | 2420 | 3 | 4 | 16 | 45,5 | Th ≥ 80  Ä ≤ 20 | T ≥ 80 Ä ≤ 20 | T ≥ 3524  Ä ≤ 881 | 0,7 | 38% | 15% |

### 4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Positsiooni nr 1 krundipiire ei muudetud, kuid muudetud on maakasutuse senist sihtotstarvet. Positsioon nr 1 krundi senine sihtotstarve 100% tootmismaa on muudetud tootmis- ja ärimaaks. Tähetorni 102c kinnistu on jagatud kaheks. Moodustub ajutine krunt positsioon nr. 2, mille senine sihtotstarve 100% tootmismaa muudetakse osaliselt tootmismaaks ja osaliselt ärimaaks. Ajutist krunti pos nr 2 on võimalik liita positsiooniga nr 1. Kruntide liitmine võimaldab vajadusel suurendada krundi ehitusõigust ja hoonestusala ning sel juhul puudub pos nr 2 juurdepääsuservituudi vajadus pos nr 1 kasuks. Tähetorni 102c kinnistust on moodustatud positsioon nr 3, mille sihtotstarve on planeeritud 100% tootmismaast 100% transpordimaaks.

**Planeeritud kruntide suurus ja sihtotstarve:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **pos. nr** | **krundi planeeritud  sihtotstarve (kü liik)** | **krundi planeeritud  suurus m²** | **moodustatakse kinnistutest (nr)  m2** | **liidetavate, lahutatavate osade suurused m²** | **osade senine  sihtotstarve (kü liik)** |
| pos nr 1 | T ≥ 80 Ä ≤ 20 | 5 434 | Tähetorni 102a (78406:605:0027), 5434 m2 | 5 434 | T 100 |
| pos nr 2 | T ≥ 80 Ä ≤ 20 | 886 | Tähetorni 102c (78406:605:0028), 2207 m2 | 886 | T 100 |
| pos nr 3 | L 100 | 1 321 | Tähetorni 102c (78406:605:0028), 2207 m2 | 1 321 | T 100 |
|  | **KOKKU** | **7 641** |  | **7641** |  |

### 4.2 Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Krundi kavandatu lähtub Haabersti linnaosa üldplaneeringus määratud tingimustest:

* alale võib kavandada kuni 4 korruselisi maapinnast kuni 18 meetri kõrgusi hooneid;
* hoonestustihedus kuni 1,0;
* minimaalne haljastusprotsent alal on 15%.

Lisaks on arvestatud detailplaneeringu algatamise korralduses esitatud tingimustega, et tänavapoolsele krundiosale laoplatse mitte kavandada ning ehitusjoone määramisel lähtuda Tähetorni tn 102 kinnistu detailplaneeringu lahendusest.

### 4.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad

Planeeritud positsioonile nr 1 on määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 4-korruselise äri- ja laohoone ehitamiseks. Krundi lubatud ehitusaluseks pinnaks on kuni 2 100 m2. Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on kuni 16 meetrit. Lubatud suletud brutopind on kuni 3805 m2. Kavandatud krundi hoonestustihedus on 0,7 ning krundile kavandatud haljastuse osakaal on 20%.

Planeeritud positsioonil nr 2 on määratud ehitusõigus ühe kuni 3-korruselise äri- ja laohoone ehitamiseks. Krundi lubatud ehitusaluseks pinnaks on kuni 320 m2. Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on kuni 12 meetrit. Lubatud suletud brutopind on kuni 600 m2. Kavandatud krundi hoonestustihedus on 0,68 ning krundile kavandatud haljastuse osakaal on 30%.

Planeeritud positsioonile nr 3 on kavandatud sõidutee, määratud on juurdepääsuservituudi vajadusega ala 375 m2 positsiooni nr 1 ja 2 kasuks. Olemasolev servituut on määratud kehtiva Tähetorni tn 110 krundi detailplaneeringuga (A-PROJEKT töö nr 18-01, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 14.09.2005 korraldusega nr 1697), kus on määratud juurdepääsu servituut 450 m2 ulatuses Piimamehe 4, Piimamehe 6, Piimamehe 7, Piimamehe 8, Piimamehe 10, Piimamehe 12 ning Härgmäe tn 8 kasuks. Positsioonile nr 3 ehitusõigust ei määrata.

Positsioonide nr 1 ja 2 liitmise korral on määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 4-korruselise äri- ja laohoone ehitamiseks. Krundi lubatavaks ehitusaluseks pinnaks on kuni 2 420 m2. Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on kuni 16 meetrit. Lubatud suletud brutopind on kuni 4405 m2. Kavandatud krundi hoonestustihedus on 0,7 ning krundile kavandatud haljastuse osakaal on 22%.

### 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel. Vertikaalplaneerimise koostamisel ehitusprojektis tuleb lähtuda juurdepääsuteede kõrgustest ning maapinna kõrgusest olemasolevate hoonete ümber. Soovitatav on võimalikult suur osa sademeveest immutada kohapeal suunates sademevee maapinna kalletega krundi haljasaladele. Üleliigse sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud kruntidele liitumine sademeveekanalisatsiooniga. Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda ja sademeveed ei tohi valguda naaberkinnistutele.

### 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Tähetorni 102a kinnistul kasvavad valdavalt haljastuslikult väheväärtuslikud puud ja põõsad. Planeeritud alal on 2015. aasta jaanuaris läbi viidud haljastuslik hinnang Mart Metsa poolt. Vastavalt haljastuslikule hinnangule kasvavad alal enamuses raagremmelgad (*Salix caprea*) ja hallid lepad (*Alnus incana*). Teistest puuliikidest on esindatud veel harilik mänd (*Pinus sylvestris*) ja kuldkask (*Betula x aurata*). Enamus alal kasvavaid puid on väheväärtuslikud, see on tingitud liigilisest koosseisust kui ka liigniiskest kasvukohast.

Detailplaneeringuga nähakse ette ühe III väärtusklassi puu (puu nr 7) ja kuue IV väärtusklassi puu (puu nr. 1, 2, 5, 6, 8, 11) likvideerimine. Lisaks on planeeringuga kavandatud likvideerida planeeritud alal kasvav halli lepa järelkasvu rühm.

Likvideeritavad puittaimed:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Puittaime pos. nr.** | **Puittaime nimetus** | **Hindamise objekt** | **Rinnas-diameeter või diameetrite summa, cm (D)** | **Haljastuslik väärtus-klass** | **Puuliigi koefitsent (k1)** | **Seisukorra koefitsent (k2)** | **Raiepõhjuse koefitsent (k3)** | **Likvideerimise põhjus** |
| 1 | harilik mänd | üksikpuu | 25 | IV | 2 | 0,3 | 0,7 | jääb plan. trasside peale |
| 2 | raagremmelgas | üksikpuu | 46 | IV | 0,5 | 0,3 | 0,7 | jääb plan. trasside peale |
| 5 | raagremmelgas | üksikpuu | 15 | IV | 0,5 | 0,3 | 0,7 | plan. laadimisalale liiga lähedal |
| 6 | hall lepp | üksikpuu | 50 | IV | 0,5 | 0,3 | 0,7 | jääb plan. parkla alla |
| 7 | raagremmelgas | üksikpuu | 27 | III | 0,5 | 1 | 0,7 | jääb plan. parkla alla |
| 8 | raagremmelgas | üksikpuu | 14 | IV | 0,5 | 0,3 | 0,7 | plan. parklale liiga lähedal |
| 9 | hall lepp | puude grupp | 4-8 | IV | - | - | - | juurdekasvu rühm |
| 11 | raagremmelgas | üksikpuu | 35 | IV | 0,5 | 0,3 | 0,7 | jääb hoonestusalale liiga lähedale |

Haljastusühikute arvutus:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Puittaimede pos. nr:** | **1** | | | | |
| Rinnasdiameetrite summa (D)= | 25 | Haljastuse ühik= (K1+K2+K3)/3\*D= | | 13 | |
| Puuliigi koefitsent (K1)= | 0,5 |
| Seisukorra koefitsent (K2)= | 0,3 |
| Raiepõhjuse koefitsent (K3)= | 0,7 |
| **Puittaimede pos. nr:** | **2, 5, 6, 8, 11** | | | | |
| Rinnasdiameetrite summa (D)= | 160 | | Haljastuse ühik= (K1+K2+K3)/3\*D= | | 117 |
| Puuliigi koefitsent (K1)= | 0,5 | |
| Seisukorra koefitsent (K2)= | 1 | |
| Raiepõhjuse koefitsent (K3)= | 0,7 | |
| **Puittaimede pos. nr:** | **7** | | | | |
| Rinnasdiameetrite summa (D)= | 27 | Haljastuse ühik= (K1+K2+K3)/3\*D= | | 18 | |
| Puuliigi koefitsent (K1)= | 1 |
| Seisukorra koefitsent (K2)= | 0,3 |
| Raiepõhjuse koefitsent (K3)= | 0,7 |

**Kokku: 148 haljastusühikut**

Asendusistutuse vajadus vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrus 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele on hetkel **148** haljastusühikut. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks määruse lisas nr 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse (ehitusprojekti staadiumis).

Asendusistutuste arvutus on esialgne ning täpsustub raieloa taotlemisel. Asendusistutusele kuuluvad puud/põõsad istutatakse võimalusel planeeritud alale, puude istutamisel tuleb arvestada vastavust Eesti standard EVS 843:2016 normidele, tagada puude vajalikud kasvutingimused. Täpne planeeritud alale istutatavate puude ja põõsaste maht määratakse haljastusprojektiga, puuduvad haljastusühikud tuleb istutada Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud asukohta.

Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonnaametilt, säilivale kõrghaljastusele tuleb tagada kasvutingimused ja kaitstus ehitusperioodiks.

Säilivale kõrghaljastusele viia läbi võrahooldus ja tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal. Võrahooldust reglementeerivaks seadusandlusvormiks on Tallinna Linnavolikogu määrus 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Uushaljastust on planeeritud peamiselt Veerme tänava poolsele küljele. Üks rida puid on planeeritud Veerme tänavale kavandatud kõnnitee ja sõidutee vahele ning teine rida puid on planeeritud positsioon nr 1 ja positsioon nr 2 kavandatud hoonestusala ja krundipiiri vahele. Väiksemad puudegrupid on planeeritud ka positsioon nr 1 hoovialale parkla liigendamiseks. Positsioonile nr 1 planeeritud parkla ja laadimiskoha esine manööverdusala on läänepoolsest naaberkinnistust eraldatud hekiga. Uushaljastuse mahud ja liigiline koosseis täpsustatakse ehitusprojekti raames koostatava haljastusprojektiga.

### 4.6 Jäätmekäitluse põhimõtted

Olmejäätmed on ette nähtud koguda mahutitesse, mis on kavandatud planeeritud krundile pos nr 1 ja 2. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt Tallinnas kehtivale jäätmehoolduseeskirjale ning Tallinna linna heakorra eeskirjale.

### 4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeritud krundile positsioon nr 1 on tagatud Veerme tänavalt ning täiendav juurdepääs Piimamehe tänavalt läbi positsiooni nr 2 ja 3. Positsiooni nr 2 teele määratakse juurdepääsu servituudi vajadusega ala 84 m2 pos nr 1 (Tähetorni tn 102a) kasuks. Positsioonile nr 3 määratakse juurdepääsu servituudi vajadusega ala 375 m2 positsiooni nr 1 ja 2 kasuks.

Positsioonil nr 3 on kehtiva Tähetorni tn 110 krundi detailplaneeringuga (A-PROJEKT töö nr 18-01, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 14.09.2005 korraldusega nr 1697) määratud juurdepääsu servituut 450 m2 Piimamehe 4, Piimamehe 6, Piimamehe 7, Piimamehe 8, Piimamehe 10, Piimamehe 12 ning Härgmäe tn 8 kasuks. Käesolev detailplaneering olemasolevates juurdepääsu servituutides muudatusi ei kavanda.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt dokumendile „Tallinna parkimise korralduse arengukava (PAK) aastateks 2006-2014“.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Hoone otstarve | Normatiivne parkimine | Normatiivne kokku | Planeeritud parkimine |
| Pos nr 1 | Ladu (80%) | 2688\*/120= | 22,4 | 25 |
| Väikese külastajate arvuga asutus (20 %) | 672/60= | 11,2 | 12 |
| Pos nr 2 | Ladu (80%) | 394\*/120= | 3,2 | 4 |
| Väikese külastajate arvuga asutus (20 %) | 98/60= | 1,6 | 2 |
|  |  |  | **Kokku:** | 43 |

\*Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud suletud brutopinda ilma hoonesisese parkimiseta ehk pos nr 1 puhul 3360 m2 ja positsioon nr 2 puhul 492 m2.

Positsioonile nr 1 on kavandatud 37 parkimiskohta, millest 12 kohta on kavandatud hoone mahtu. Positsioonile nr 2 on kavandatud 6 parkimiskohta, millest 3 on kavandatud hoone mahtu. Kui ehitusprojekti koostamisel projekteeritakse hooned väiksemas mahus ning tagatud on normatiivne parkimine hoovialal, siis puudub vajadus hoone mahtu parkimiskohtade rajamiseks. Parkimise lahendus täpsustub ehitusprojektis. Parkimine on tagatud oma krundil.

### 4.8 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Esitatud lahendus on põhimõtteline ning võib muutuda ehitusprojekti mahus. Ehitusprojekti lahendused esitada tehnovõrguvaldajatele arvamuste saamiseks.

Veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt võrguvaldaja AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele nr. 12.09.14 PR/1441438-1. Planeeritud alale häireteta olmeveevarustuse toimimiseks tuleb ühisveetorustikud ringistada vastavalt Astangu piirkonnale koostatud tehnovõrkude skeemile (Astangu piirkonna tänavate ja tehnovõrkude paigaldamise skeemile, AS K-Projekti 2009. aasta töö nr 08316). Pos nr 1 veega varustamiseks on planeeritud ca 44 meetrit veetorustikke Veerme tänaval asuvast varemplaneeritud veetorustikust (Tähetorni tn 102 kinnistu detailplaneering, Ruum ja Maastik töö nr 05/07) kuni planeeritud kinnistupiiride kõrval asuvatesse liitumispunktidesse.

Veerme tänava varemplaneeritud (Tähetorni tn 102 kinnistu detailplaneering) veetorustik (pikkus ca 200 meetrit) on omakorda planeeritud ühendada Tähetorni tn 48 kinnistu ees asuva olemasoleva veetorustikuga (Tähetroni tn 100f detailplaneeringus varemplaneeritud veetorustik, pikkus ca 1,48 km).

Ringistuse loomiseks tuleb Veerme tänavale planeeritud veetorustikud ühendada põhjapool Paldiski maanteel asuva olemasoleva veetorustikuga. Veetorustiku ühendus Paldiski maanteeni (ca 860 m) on planeeritud varasemalt Paldiski mnt 241, 241d ja 243a kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga (OÜ R-Konsult ja OÜ Merindorfi veeskeem). Maapinna kõrguste vahe kompenseerimiseks tuleb antud varemplaneeritud veetorustikule rajada survetõste-pumpla (Paldiski mnt 241, 241d ja 243a kinnistute ja lähiala detailplaneering).

Planeeritud olmevee kogus on 1,0 m3 päevas.

Kui varem planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud pole ehitusprojekti koostamise hetkel välja ehitatud, tuleb varem planeeritud vastavad torustikud projekteerida ja välja ehitada antud planeeringu plan pos 1 (Tähetorni tn 102a kinnistu) ja plan pos nr 2 liitumiste mahus.

Välitulekustutusvesi 20 l/s positsioonile nr 1 on tagatud krundile planeeritud tulekustutusvee mahutist (min. suurus 72 m3) ning positsioonile nr 2 varemplaneeritud hüdrandist Veerme tänaval.

Pos nr 1 krunti varem läbinud veetoru on demonteeritud.

Reovee kanalisatsioon

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.11.2010 määrusele nr 54 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010 – 2021“, on Astangu piirkonna kanalisatsiooni süsteem lahkvoolne. Kanalisatsioonivarustus on planeeritud vastavalt võrguvaldaja AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele nr. 12.09.14 PR/1441438-1.

Reoveed suunatakse varem planeeritud kanalisatsioonitorustikega Härgmäe tänava ja Tähetorni ristmikul asuvasse olemasolevasse reovee kanalisatsioonitorustikku. Planeeritud reovee kanalisatsioonitorustikud (pikkus 51 meetrit) ühendatakse varem planeeritud torustikuga Veerme tänaval (Tähetorni tn 100f kinnistu detailplaneering), vt tehnovõrkude koondplaani. Varem planeeritud isevoolse kanalisatsiooni-torustikuga (pikkus ca 250m) suunatakse reovesi Veerme tänavat mööda planeeritud alast lõunapoole jäävasse varem projekteeritud pumplasse (AS Eesti projekt nr LV-268), kust reovesi pumbatakse Härgmäe tänava suunas. Varem planeeritud survekanalisatsiooni pikkus on ca 340 meetrit. Härgmäe tänava olemasoleva kanalisatsioonitorustiku ja varem planeeritud survekanalisatsioonitorustikku ühendab (Tähetorni tn 100f kinnistu detailplaneering) omavahel ca 150 meetri pikkune isevoolne reovee kanalisatsioonitorustiku lõik (Tähetorni tn 102 kinnistu detailplaneering; vt ka tehnovõrkude skeem).

Planeeritud reovee kogus on 1,0 m3 päevas.

Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud, alternatiivse (ajutise) lahendusena täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel koostöös Keskkonnaametiga võimalust reovee kogumismahuti paigaldamiseks.

Sademeveekanalisatsioon

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.11.2010 määrusele nr 54 „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010 – 2021“, on Astangu piirkonna kanalisatsiooni süsteem lahkvoolne. Sademevee kanalisatsioonivarustus on planeeritud vastavalt võrguvaldaja AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele nr. 12.09.14 PR/1441438-1.

Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukord, sademeveed ei tohi valguda naaberkinnistutele. Soovitatav on võimalikult suur osa sademeveest immutada kohapeal suunates sademevee maapinna kalletega kruntide haljasaladele. Üleliigse sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud krundile pos nr 1 ja pos nr 2 liitumine sademeveekanalisatsiooniga.

Piirkonna sademevee kanalisatsioonitorustiku ja olemasolevate kraavide suublaks on Harku järv. Planeeritud ala sadeveetorud ühendatakse varemplaneeritud sademeveetorustikuga (Paldiski mnt 241, 241d ja 243a kinnistute ja lähiala detailplaneering). Liitumine toimub ca 115 m kaugusel põhjasuunas (vt tehnovõrkude skeem). Detailplaneeringu sademeveelahendus arvestab Tähetorni 102 detailplaneeringus planeeritud torustikuga.

Veerme tänavalt põhja suunas on planeeritud sademeveekanalisatsioon de= 400 mm (vt tehnovõrkude koondplaan), varemplaneeritud sademeveekanalisatsioon (Paldiski mnt 241, 241d ja 243a kinnistute ja lähiala detailplaneering) on torustiku diameetriga 600 mm.

Parklate sademeveed tuleb puhastada enne ühisvõrku juhtimist lokaalpuhastites: II klassi liiva ja õlipüüdurites, mis lahendatakse plaaniliselt ehitusprojekti staadiumis.

Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.

Elektrivarustus

Ühendus elektrivõrguga on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni tehnilistele tingimustele nr 223598. Pos nr 1 ja pos nr 2 varustamine elektriga on planeeritud Kar-Grupp 10/0,4 kV alajaamast. Liitumiskilp on planeeritud edelapiirile (vt tehnovõrkude koondplaan).

Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.

Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt võrguvaldaja Telia Eesti AS (varasem: AS Eesti Telekom) telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 23234112. Kuna planeeritud ala vahetus läheduses sideliinirajatised puuduvad, siis on planeeritud uus sidekanalisatsioon lähtuvalt Telia Eesti AS-ile (varasem: AS Eesti Telekom) kuuluvast sidekaevust nr F52S30M1 (vt Tehnovõrkude skeemi). Pos nr 1 ja pos nr 2 liitumispunkt on planeeritud planeeringuala kaguossa.

Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.

Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustus lahendatakse lokaalselt, liitumisi keskkütte- ja gaasitorustikuga ei planeerita. Planeeringuala ei kuulu kaugkütte piirkonda. Hoonete kütmine lahendatakse ehitusprojektiga.

Planeeritud hoonete orienteeruv soojakoormus:

Pos nr 1 ja 2 1 000 kW

Ehitusprojekti staadiumis arvestada, et üle 300 kW soojatootlikkusega lokaalkatlamajale on vajalik välisõhu saasteluba.

Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.

### 4.9 Kehtivad ja planeeringus määratud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

* Tähetorni tn 102c kinnistut läbib madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd ulatub 2 meetrit mõlemale poole liini teljest. Transpordimaal Veerme tänav T6 asub samuti madalpinge õhuliini kaitsevöönd ja lisaks sidekanalisatsioon kaitsevööndiga 2 meetrit mõlemal poole trassi teljest.
* Tähetorni 110 krundi detailplaneeringus (A-PROJEKT OÜ, töö nr 18-01) on määratud juurdepääsuservituut Tähetorni 102c kinnistule (plan pos 3) 6 m laiuselt ja 450 m2 suuruses Piimamehe 4, Piimamehe 6, Piimamehe 7, Piimamehe 8, Piimamehe 10, Piimamehe 12 ning Härgmäe tn 8 kasuks;

Planeeringus määratud servituutide vajadus:

* Tähetorni tn 110 krundi detailplaneeringu alale (A-PROJEKT, töö nr 18-01, kehtestatud Linnavalitsuse 14.09.2005 korraldusega nr 1697) plan elektrimaakaablile määratakse servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole äärmisest maakaablist võrguvaldaja kasuks (56 m2);
* Positsioonile nr 1 on määratud plan elektriliitumiskilbile servituudi vajadusega ala 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks (3 m2)
* Positsioonile nr 2 on määratud plan elektriliitumiskilbile servituudi vajadusega ala 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks (3 m2), samuti madalpingekaablile mõlemale poole äärmisest kaablist 1 m ulatuses (26 m2) võrguvaldaja kasuks.
* Positsioonile nr 2 on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala 84 m2 pos nr 1 kasuks.
* Positsioonil nr 3 on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala 375 m2 pos nr 1 (Tähetorni 102a) ja pos nr 2 kasuks;
* Positsioonile nr 3 on määratud servituudi vajadusega ala elektrimaakaablile mõlemale poole äärmisest kaablist 1 m ulatuses (12m2) võrguvaldaja kasuks ja madalpinge õhuliinile 2 meetrit liinist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (205m2).
* Planeeringus on määratud Veerme tänav T6 kinnistule servituudi vajadusega alad plan välisvalgustuskaablile 1 meeter mõlemale poole äärmisest maakaablist võrguvaldaja kasuks; veetorustikule teljest 2+2m võrguvaldaja kasuks; reovee- ja sademeveekanalisatsiooni torustikule 2+2m võrguvaldaja kasuks; planeeritud sidekanalisatsioonile 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Juhul, kui pos nr 1 ja pos nr 2 liidetakse, on servituutide vajadus järgmine:

* Positsioonile nr 2 on määratud plan elektriliitumiskilbile servituudi vajadusega ala 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks (5 m2), samuti madalpingekaablile mõlemale poole äärmisest kaablist 1 m ulatuses (26 m2) võrguvaldaja kasuks.

## Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

### 5.1 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

* Kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale: betoon, krohv, klaas, plekk, ärihoonel puit; profiilpleki kasutamine fassaadimaterjalina Veerme tn ääres on keelatud;
* Maa-alune korrus ei ole lubatud; parkimisala paiknemine esimesel korrusel on lubatud lahendada konsoolse hooneosaga;
* Katusekalle 0-20o;
* Katusehari risti või paralleelselt tänavaga;
* Kruntide piiridele piirdeaed on lubatud kuni 2 m kõrgune ja läbipaistev, soovituslik piirdematerjal on metallvõrk, massiivpiire pole lubatud;
* Pos nr 1 ja pos nr 2 hoonestusalade vahel on tuletõkkeseina vajadus. Positsioonil on nr 2 on tuletõkkeseina rajamise kohustus. Kui pos nr 1 kavandatakse krundi piirist vähem kui 4 m kaugusele ja pos nr 2 hoone pole välja ehitatud, on tuletõkkeseina rajamise kohustus;
* Kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 liitmisel ei ole vajalik tuletõkkeseina ja piirdeaia rajamine liidetavate kruntide piirile.

### 5.2 Nõuded ehitusprojektile

* Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt. Haljastusprojektis peab olema käsitletud olemasoleva kõrghaljastuse juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2016, kus taimeliigi valikul tuleb arvestada taime maa-aluse ja –pealse ruumivajaduse ning sobiva tänavaruumi olemasoluga. Tänavahaljastuseks vajalik kasvuruum on toodud tabelis 8.18, arvestada kvaliteediklassi „hea“ vahekauguseid. Puude istutustiheduse määramisel arvestada Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetega;
* Hoone ehitusprojekt koos haljastuslahendusega kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga; ehitusprojektile lisada lokaalkatlamaja välisõhu saasteluba.
* Kuna ala kuulub radooniohtlikku piirkonda, projekteerida hooned vastavalt standardile EVS 840:2009 “Radooniohutu hoone projekteerimine”. Planeeritud ala jääb Eesti Geoloogiakeskuse interaktiivse kaardi põhjal alale, kus radooni sisaldus pinnaseõhus on kõrge ehk 50-100 kBq/m3 (vt ka lisa 6). Kasutusele tuleks võtta konkreetsed radooni vähendamise meetmed:
  + - * Korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti jne. Radooni hoonealusest pinnasest eluruumi sattumise vältimiseks tuleb elamu projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist: poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse.
      * Kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korrusel olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem.
      * Kolmanda sammuna võib kasutada radoonikilet. Radoonitõkkekile paigaldatakse hoone alla samalaadselt nagu aurutõkkekile, kuid seda tuleb teha viisil, mis takistab võimalikult palju õhuliikumist läbi vundamendi hoonesse. Paigaldamisel tule tagada, et elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke, radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad ning tuleb vältida võimalike pragude (temperatuurikahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Peale paigaldamist tuleb radoonitõkkekile UV-kiirguse ja mehaaniliste vigastuste kaitseks katta võimalikult kiiresti näiteks soojusisolatsiooniga.
      * Peale hoone valmimist võiks läbi viia kontrollmõõdistusi, siis juba ruumiõhust, et hinnata elluviidud radoonitõrje meetodite tõhusust.
* Planeeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel.
* Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.
* Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt nendega kooskõlastada.
* Täiendavad nõuded Elektrilevi OÜ-lt: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjoonisteks täpsustada tehnilised tingimused.
* Täiendavad nõuded Telia Eesti AS-ilt (varasem: AS Eesti Telekom): tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnad on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Elionile kuuluv maakaabel ja õhuliin. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga. Liitumispunkt Telia Eesti AS-ga on jätkukaev nr F52S30M1.
* Täiendavad nõuded AKTSIASELTS TALLINNA VESI: Tähetorni tn 102a kinnistut on võimalik veega varustada ning reovett kanaliseerida peale varem planeeritud ja projekteeritud vee- ja reoveekanalisatsiooni torustike (k.a. reovee pumpla) välja ehitamist. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda tehnilised tingimused.
* Tallinna Kommunaalamet: Vee- ja kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamisel kontrollida vajadust arvestada sademevee transiitvooluhulkadega Tähetorni tn-lt ja Harku vallast.
* Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale.

### 5.3 Tuleohutuse tagamine

* Hoone tulepüsivusklass määrata Eesti Projekteerimisnormide ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutusjärgi ja Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ kooskõlas. Kavandatud hoonete tule levikut takistavate meetmete vajadus ja määramine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Planeeritud hoonete välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoonete projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkesektsiooni pindaladele.
* Hoonete tulepüsivusklassiks on planeeritud TP2. Positsioonil nr 1 on välitulekustutusvesi 20 l/s tagatud krundile planeeritud tulekustutusvee mahutist (min. suurus 52 m3) ja varemplaneeritud hüdrandist Veerme tänaval. Positsioonil nr 2 on välitulekustutusvesi tagatud varemplaneeritud hüdrandist Veerme tänaval.
* Pos nr 1 ja pos nr 2 hoonestusalade vahel on tuletõkkeseina vajadus. Positsioonil on nr 2 on tuletõkkeseina rajamise kohustus. Kui pos nr 1 kavandatakse krundi piirist vähem kui 4 m kaugusele ja pos nr 2 hoone pole välja ehitatud, on tuletõkkeseina rajamise kohustus.

### 5.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

* Tuginedes Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: linnaplaneerimine” soovitustele toetab käesoleva planeeringu lahendus piirkonna turvalist kasutamist.
* Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb kruntidele rajatavate hoonete sissepääsud valgustada. Planeeritud krundid pos nr 1 ja pos nr 2 on piirdeaedadega piiratud. Kruntide liitmisel võib kahel krundil olla ühine piirdeaed.

## Keskkonnakaitse abinõud

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 3 tuleb detailplaneeringus kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldada juhul, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevust, või on kavandatav tegevus eelhinnangu põhjal eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes seaduse § 6 lõigetes 2 kuni 4 sätestatust.

Kuna Tähetorni 102a kinnistule kavandatakse äri- ja laohoone ehitamist, siis ei ole tegemist seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusega, ning lähtuvalt seaduse § 6 lg 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu”, ei ole käesoleva detailplaneeringu puhul vaja kaaluda keskkonnamõju hindamise vajalikkust ega koostada eelhinnangut.

Olmejäätmed on planeeritud koguda mahutitesse, mis on kavandatud planeeritud kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale.

## Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

### 7.1 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritud ala maakasutus ja kavandatud ehitusõigus sobivad piirkonda ning planeering toetab piirkonna arengut äri- ja tootmisalaks. Olulise osa planeeringust moodustab planeeritud ala raames sõidu- ja kõnniteede korrastamine, et luua head eeldused perspektiivsete ühendusteede loomiseks.

### Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Planeeritud on kergliiklustee lõik, mis on osa perspektiivsest ühendusest Tähetorni tänava ja Paldiski maantee vahel läbi Astangu klindipealse rohevõrgustiku arenguala.

Parkimine on lahendatud omal krundil, välistades parkimise tänaval.

### 7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Avalikke huve arvestavalt luuakse korrastatud äri- ja tootmismaa krundid. Lisaks tagatakse ala üldine heakord ning hea juurdepääs kruntidele; sealhulgas on planeeritud ka korralik kergliiklustee koos ühepoolse puudereaga, mis muudab äri- ja tootmishoonete piirkonnas kergliiklejate liikumise palju meeldivamaks. Parkimine on lahendatud planeeritud kruntidel pos nr 1 ja pos nr 2. Turvalisuse loomiseks on krundid piiratud piirkonda sobiliku piirdeaiaga ning hoonete sissepääsud valgustatud.

### 7.4 Kavandatu vastavus üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud “Haabersti linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on planeeritud maa-ala määratud ettevõtlus- ja tootmisala (alal võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned, kõrvalotstarbena keskkonda mittehäiriv väiketootmine ja laondus samuti parklad, rohe- ja rekreatsioonialad jmt). Tootmis- ja ettevõtlusalal on üldplaneeringus määratud, et haljastusega alade osakaal krundil on vähemalt 15%.

Planeeritud ala asub 35. ehituspiirkonnas, kuhu võib kavandada kuni 4 korruselisi maapinnast kuni 18 meetri kõrguseid hooneid, hoonestustihedusega kuni 1,0. Lisatingimustena on välja toodud, et tänavapoolsele krundiosale lahtisi laoplatse mitte planeerida ning parkimine lahendada koos kõrghaljastusega.

Detailplaneering vastab Haabersti linnaosa üldplaneeringule.

### Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

1. tänavapoolsele krundiosale laoplatse mitte kavandada, ehitusjoone määramisel lähtuda Tähetorni tn 102 kinnistu detailplaneeringu lahendusest;

*Tingimusega on arvestatud, vt põhijoonis-liiklusskeem.*

1. planeerida juurdepääs parkimisplatsile ja laadimisalale Tähetorni tn 102c kinnistu kaudu, eraldada hoone külastajate ja töötajate liikumistsoonid laadimisalast;

*Tingimusega on arvestatud. Lisaks Veerme tänava juurdepääsule (mõeldud peamiselt külastajatele) on kavandatud teine juurdepääs (mõeldud peamiselt juurdepääsuna laadimisalale) Tähetorni tn 102c kinnistu kaudu- planeeritud pos nr 3 ja 2 krundid. vt põhijoonis-liiklusskeem.*

1. esitada laohoone prognoositav soojavajadus ning soojavarustuse põhimõtteline lahendus;

*Vt seletuskirjas soojavarustuse põhimõtete punkti 4.8*

1. sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusest nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“, sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes);

*Vt seletuskirjas vertikaalplaneerimise põhimõtete punkti 4.4.*

1. teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg-s 2 loetletud isikutega ning Haabersti Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Maa-ameti, Tallinna Transpordiameti ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

*Koostööd käsitlevaid dokumente vaata detailplaneeringu lisas nr 2.*

### 7.6 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikul arutelul oli arutlusel, et hoonestusalale tuleks lubada mitme hoone rajamine. Planeeringus on lubatud kuni kolme hoone rajamine. Samuti kaaluti hoonestuse osalist sihtotstarbe muutmist, et see ei oleks mitte 100% tootmismaa, vaid osaliselt ka ärimaa.

*Arutelul pakutud lahendustega on arvestatud, vt seletuskirja punkt 5.*

# II Joonised

### Joonis nr 1. Asukohaskeem

### Joonis nr 2. Põhijoonis – liiklusskeem

### Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan

### Joonis nr 4. Tehnovõrkude skeem