

LAGEDI TEE 11,11a ja 11c

KINNISTUTE DETAILPLANEERING

//DP013290

TÖÖ TELLIJAJA:

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn
tel: 6 404 375

HUVITATUD ISIK:

Osaühing Favorte,
Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn
favorte@favorte.ee

KOOSTAJA:

Osaühing R-KONSULT
Tartu mnt 16b, 10117 Tallinn,
tel. 51 00 952
irina@rkonsult.ee



2023



osaühing R-Konsult
Tartu mnt. 16, Tallinn
Reg. nr. 10024881

TÖÖ TELLJA:

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

HUVITATUD ISIK:

Osaühing Favorte,
Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn
favorte@favorte.ee

KOOSTAJA:

Osaühing R-KONSULT
Tartu mnt.16b,10117 Tallinn,
irina@rkonsult.ee

PROJEKTI JUHT:

volitatud arhitekt- ekspert 8
volitatud arhitekt 7
insener
insener
insener

Irina Raud
Anna Temmo
Ene Pundi
Peeter Parre
Kaarel Roopalu

TÖÖ KOOSSEIS:

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:

SITUATSIOONISKEEM

joonis A-1

PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDILINNAEHITUSLIK ANALÜÜS

joonis A-2

M 1:5000

TUGIPLAAN

joonis A-3

M 1:1000

PÕHIJOONIS

joonis A-4

M 1:1000

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN

joonis A-5

M 1:1000

VISUALISEERING

joonis A-6

VISUALISEERING

joonis A-7

LISAD:

UURIMISTÖÖD

1. Radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang / Tulelaev OÜ / 23.07.13
2. Olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse hinnang / Metsabüroo OÜ / Helmut Truu / 2013
3. Liiklusuuring lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a kinnistute detailplaneeringule / Stratum 2014
4. Lagedi tee 11, 11a ja 11c taimkatte ülevaade / OÜ Aktiniidia / töö nr 29/23

TEHNILISED TINGIMUSED

KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

SISUKORD

MENETLUSDOKUMEND	6
1 Sissejuhatus	7
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:	7
1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.	7
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uurimistööd:	8
2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk	8
3 Olemasolev olukord	8
4 Planeerimislahendus	9
4.1 Kontaktvöönd	9
4.1.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndisse jäävad kehtestatud detailplaneeringud 10	
4.1.2 Lasnamäe tööstusalade üldplaneering / kehtestatud 01.10.2015, otsus nr 13...	11
4.1.3 Kehtiv detailplaneering	11
4.2 Planeeringu lahendusettepanek	11
4.2.1 Planeeringulised muudatused võrreldes Lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a detailplaneeringu eskiislahendusega	11
4.2.2 Planeeringu kirjeldus	12
4.2.3 Detailplaneeringu vastavus algatamise korraldusele	13
4.2.4 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	14
4.2.5 Planeeringuala tehnilised näitajad	20
4.2.6 Arhitektuursed nõuded	21
5 Keskkonnakaitse	21
5.1 Haljastus ja heakord	21
5.2 Keskkonnakaitselised kitsendused vastavalt Lagedi tee ja Peterburi tee piirkonna detailplaneeringute KSH ja Pirita jõe Natura hindamise aruandes esitatud järeldustele ja ettepanekutele.	23
5.3 Radooni tase, hinnang ja kavandatud meetmete rakendamise kirjeldus	23
5.4 Planeeringuala müra- ja sademevee probleemide hindamine.	24
5.4.1 Sademevesi	24
5.4.2 Müra ja vibratsioon	25
5.4.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	25
6 Liikluskorraldus	25
6.1 Sõiduteed ja kergliiklus	25
6.2 Parkimine	26



7	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	27
7.1	Nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks	27
7.2	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas	29
8	Tehnovõrgud	31
8.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	31
8.1.1	Veevarustus	31
8.1.2	Reoveekanalisatsioon	32
8.1.3	Sademeveekanalisatsioon	32
8.1.4	Liitumispunktid ja ehitustööde mahud	34
8.2	Elektri ja sidevarustus. Teevalgustus.	35
8.2.1	Üldist	35
8.2.2	Arvutuslik elektrikoormus	35
8.2.3	Elektrivarustuse süsteem	36
8.2.4	Sidevarustus	37
8.2.5	Välisvalgustus	37
8.3	Soojusvarustus	38
8.3.1	Ligipääs ja teenindatavus	38
8.3.2	Servituudid ja kaitsevöönd	39
8.3.3	Vahekaugused ja paigaldussügavus	39
8.3.4	Pinged ja maksimaalsed lubatavad paigalduspikkused	39
9	Nõuded raudtee kaitsevööndile	40
10	Planeeringu realiseerimise kava	40
11	Planeeringu etapiviisilise realiseerimise võimalused	41
12	Planeeringu koostamisel on teostatud järgmised uurimistööd	42



MENETLUSDOKUMEND

- Tallinna Linnaplaneerimise Amet 25.05.2024 kiri nr 3-2/1268 – 2
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhitekti Kristel Ratassepä 19. oktoober 2023 kiri Favorte OÜ-le, Toivo Viilupile ja osaühing R-Konsult'ile
- Toivo Viilup 17.oktoober 2023 kiri Tallinna Linnaplaneerimise Ametile
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet 13.09.2023 kiri nr 3-2/1775 - 3
- Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi OÜ 01. August. 2023. a. kiri
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet 07.07.2023 kiri nr 3-2/1775 - 1
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet 18.05.2023 kiri nr 3-2/1240 – 2
- Osaühing R-Konsult 10.05.2023 kiri
- Favorte OÜ 09.05.2023 kiri
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet 15.03.2023 kiri nr 3-2/21/1736 - 19
- Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi OÜ 15. veebruaril 2023. a. kiri
- Lasnamäe Linnaosa Valitsuse 18.06.2021 kiri nr 7-2/1581 – 1
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet 13.09.2023 kiri nr 3-2/1775-3
- Tallinna Linnaplaneerimise Amet 07.07.2023 kiri nr 3-2/1775 – 1
- TLPA kiri nr 3-2/232-23 DP 21.04.2016
- Tehnilise Järevalve Ameti kiri nr 7-1/16-0370-002 02.03.2016
- TLPA kiri nr 3-2/232-15 DP 25.01.2016 heaks kiitmise kohta
- Tallinna Keskkonnaameti kiri 04.04.2014 nr 6.1-4.2.1/821
- Tallinna Keskkonnaameti kiri 20.12.2013 nr 6.1-4.2.1/821
- Tallinna Keskkonnaameti kiri 06.12.2013 nr HJR 6-5/13/26118-2
- Protokoll 24.09.2013 TLPA-s toimunud liikluslahenduse nõupidamise kohta.
- Lasnamäe LOV 26.06.2012 Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll ja osavõtjate nimekiri.
- Ajaleht Postimees 15.06.2012 – teade DP eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalikust väljapanekust.
- TLPA kiri nr. 3-2/232 11.06.2012 DP algatamise kohta.
- Ajaleht Pealinn 18.06.2012 – teade detailplaneeringu algatamisest.
- Ajaleht Postimees 09.06.2012 – teade detailplaneeringu algatamisest.
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr. 826-k 06.06.2012 DP algatamise kohta ja lisa.
- Planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr. 3-6/179 31.10.2011
- Detailplaneeringu algatamise taotlus LÜ-1329-2002 28.08.2002



SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus,
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“,
- Tallinna Linnavalitsuse 06.06.2012 korraldus 826-k,
- Detailplaneeringu algatamise taotlus DP LÜ- 1329-2002 28.08.2002a;

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna LV 16.06.2004.a. määruses nr 61 esitatud nõuetele.

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.

- Tallinna Linnavolikogu 1.oktoobri 2015 määrusega nr 13 kehtestatud Lasnamäe tööstusalade üldplaneering;
- Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- EVS 894:2008/A2:2015- Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- EV sotsiaalministri 04.märts 2002 määrus nr 42,, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- EVS 843:2016- Linnatänavad;
- EVS 809-1: 2002- Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine, detailplaneerimine;
- EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes"
- Tallinna Linnavalitsuse 13.05.2006.a. määrusega nr 34 kinnitatud "Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord";
- Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 "Haljastuse inventariseerimise kord";
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2005.a. määrus nr 184, "Tallinna kaugkütte piirkonna piirid, kaugkütte võrguga liitumise ja eraldumise tingimused ja kord. Kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna koostööstamine ja soojusettevõtja arenduskohustus";
- Tallinna Jäätmehoolduseeskiri;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti Vabariigi standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“



- Eesti Vabariigi standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uurimistööd:

- maa-ala digitaalne geodeetiline mõõdistamine M 1:500, teostanud OÜ AMAATE AKM, töö nr T-027-23, oktoober 2023;
- maa-alal kasvava puittaimestiku ja haljastuse seisundi hinnang, koostanud, osaühing Metsabüroo, Helmut Truu 2010.a.;
- Lagedi tee 11, 11a 11c taimkatte ülevaade, OÜ Aktiniidia, välivaatlused viidi läbi 29. juunil ja 1. augustil 2023 botaanik-dendroloog Ülle Jõgari poolt.
- radooni uuring

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval maa-alal asuvate Lagedi tee 11, 11a ja 11c kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja jagamine kokku kuni 20 krundiks: 4 kuni 9 äri- ja tootmismaa, 6 transpordimaa, 3 üldkasutatav maa ja 2 tootmismaa.

Planeeringu eesmärk on moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 4-korruseliste äri- ja tootmishoonete. Lisaks määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

3 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava maa-ala suurus on 9,75 ha. Planeeritav ala asub Lasnamäe linnaosas Vão asumis Pirita jõe ja Lagedi tee vahel.

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

- Lagedi tee 11 kinnistu suurusega 10009,0 m², kuulub kinnistusraamatu andmetel Osaühingule Favorte. Kinnistu maa sihtotstarve on 100 % elumumaa, katastritunnus 78401:101:4890, registriosa nr. 341201;
- Lagedi tee 11a kinnistu, mis on hoonestamata, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Kinnistu pindala on 41872,0 m² ning see kuulub kinnistusraamatu andmetel Osaühingule Favorte, katastritunnus 78403:313:0190, registriosa nr. 349101;
- Lagedi tee 11c kinnistu, mis on hoonestamata, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa. Kinnistu pindala on 38226,0 m² ning see kuulub kinnistusraamatu andmetel Osaühingule Favorte, katastritunnus 78401:101:4891, registriosa nr. 341201;
- Lagedi tee 9b kinnistu suurusega 1629 m², kinnistu on osa Veneküla kogujateest, sihtotstarve 100% transpordimaa, katastritunnus 78401:101:3046, registriosa nr 11344150;
- Lagedi tee T20 kinnistu suurusega 6396 m², kinnistu on osa Veneküla kogujateest, sihtotstarve 100% transpordimaa, katastritunnus 78401:101:4889, registriosa nr 15907250.



Lagedi tee 11c kinnistul paiknev kultusekivi (reg. nr. 2622) on kultuuriministri 30.augusti 1996 määrusega nr 10 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" tunnistatud arheoloogiamälestiseks. Mälestise kaitsevööndiks on määratud 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist, rangema kitsenduse ala 5 m väliskontuurist.

Vastavalt looduskaitseadusele ulatub planeeritavale maa-alale Pirita jõe kalda piiranguvöönd 100 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja veekaitseadusest tulenev veekaitsevöönd 10 meetrit ning kallasraja laiuseks on 4 meetrit. Alal on üks läbiv kraav mis siseneb planeeritavale alale Veneküla tee alusest truubist ning kolm lokaalset kuivenduskraavi. Kõik kraavid suubuvad Pirita jõkke.

Planeeritav ala paiknev kaitsmata põhjaveega alal.

Tegemist on endistel paealadel olnud põllu- ja heinamaadega.

Vaadeldav ala hõlmab ca 9.75 hektarit ja on suuremal või vähemal määral inimtegevusest mõjutatud. Suurel osal vaadeldavast alast on pealmine mullakiht kooritud ja vallideks kokku kuhjatud. Sellest tingituna on ka veerežiim ja mullaviljakus planeeritava ala erinevates osades väga erinev ning looduslikud taimekooslused on teisenenud. Mullavallid on enamasti kõrge mullaviljakusega ja seal kasvavad hästi kõrgekasvulised kiiresti levivad rohttaimede liigid.

Kõrghaljastus on Lagedi tee 11 kinnistul piki juurdepääsu teed endise elamu juurde, samuti kinnistu lõunapiiril ja Lagedi tee 11a kinnistu Pirita jõe poolsesosas, kus kasvavad üksikud puud.

Olemasolev juurdepääs maa-alale on Lagedi teelt Lagedi teele rajatud ristmiku ja Lagedi tee aluse tunneli kaudu.

Planeeritava ala kaguküljel kulgeb raudteetrass. Planeeritavat ala läbivad kõrgepinge õhuliinid (kaitsevööndiga 10+10m), keskpinge kaablid (kaitsevööndiga 1+1m), madalpinge õhuliin (kaitsevööndiga 2+2m)

Planeeringuala lõunaosas asub ligikaudu 1,6 ha ulatuses keskkonnaregistri maardlate nimistus arvel oleva Vão lubjakivimaardla (registrikaardi nr. 46) ehituslubjakivi passiivsel tarbevarul. Maardlal asuv planeeringuala külgneb lõunast ja idast olemasoleva raudtee, olemasoleva tee ja Tallinna ringteega. Maardla piir on kantud põhijoonisele A-4.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Kontaktvöönd

Planeeringuala kontaktvööndis on toimunud ja kavandatud ülelinnalise tähtsusega linnaehituslikke muudatusi, s.h.:

- planeeritavast alast läänepoolsel alal- teisel pool Lagedi teed on koostamisel ja ka juba kehtestatud mitmed detailplaneeringud;
- planeeritavast maa-alast põhja ja lääne pool kulgevad Lagedi tee ja Peterburi tee on rekonstrueeritud ning rajatud on nii mitmetasandiline Peterburi- Lagedi ristmik, kui ka ristmik Lagedi teel ja autotunnel Lagedi tee all, nn Veneküla kogujatee kaudu on ühendatud Lagedi teest idapool asuvad kinnistud olemasoleva teedevõrguga.

Planeeringu lahenduseettepanek on välja töötatud lähtudes planeeritava maa-ala kontaktvööndisse jäävate ettevõtlus- ja tööstusalade planeeringutest. Planeeritav maa-ala ja selle lähiümbrus on kujunemas hea logistilise asukoha tõttu ülelinnalise tähtsusega



ettevõtluskeskkonnaks, seda tänu liiklusmagistraalide ja Lasnamäe elamurajooni lähedusele. Ala jääb tervikuna Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu alasse ning vastab üldplaneeringus kavandatud arengu põhimõtetele.

4.1.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndisse jäävad kehtestatud detailplaneeringud

- Peterburi tee 202a ja 204 kinnistute detailplaneering, DP018690, kehtestatud 04.06.2008 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr1012-k,
- Jõemäe piirkonna detailplaneering, DP002180, kehtestatud 16.12.1999 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 297, millega kavandati äri- ja tootmishoonete rajamine. Detailplaneeringu kohased krundid on moodustatud, tehnovõrgud on osaliselt rajatud.
- Tallinna Linnavalitsuse 4. juuni 2008 korraldusega nr 1012-k kehtestatud "Peterburi tee 202a ja 204 kinnistute detailplaneeringuga" on Jõemäe piirkonna detailplaneeringu alal asuvate Peterburi tee 202a ja 204 kinnistute ning reformimata riigimaast moodustatava ajutise elamumaa sihtotstarbega maaüksuse liitmisel tekkivale krundile määratud ehitusõigus kuni 2- korruselise üksikelamu ja abihoone rajamiseks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.
- Lagedi tee 11b, 18 ja 20 kinnistute detailplaneering, DP 007580, kehtestatud 27.08.2003, Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 1931-k; Detailplaneeringuga kavandati 5,8 ha suurusele maa-alale seitse krunti- ärihoone ja äri- ja tootmishoonete ehitamiseks ja Lagedi tee laiendamiseks. Detailplaneering on suuremas osas ellu viimata, rajatud on ainult bensiinitankla,
- Lagedi tee 8a, 14, 16b ja 16c kruntide detailplaneering, DP018460, kehtestatud 23.08.2006 Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 1673-k; Detailplaneeringuga kavandati 65,8 suurusel maa-alal asuva endise Vao omandis olevatele Lagedi tee 16b ja 16c kinnistutele soojuse ja elektri koostootmiselektrijaama koos tehnopargiga rajamine, eraomandis olevatele Lagedi tee 8a ja 14 kinnistute jagamisel tekkivatele kruntidele äri- ja tootmishoonete ehitamine ning planeeritava ala tänavavõrgu ühendamine olemasoleva tänavavõrguga. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud, valmis on ehitatud soojuse ja elektri koostootmiselektrijaam koos mitmete tootmiseks vajalike kõrvalhoonetega, olmehoone ja büroohoone;
- Lagedi tee 4 kinnistute detailplaneering, DP016850, kehtestatud 07.11.2006 Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 2239-k; Detailplaneeringuga on kavandatud 3,6 ha suurusel maa-alal asuva Lagedi tee 4 kinnistu jagamisel tekkivale kahele krundile kokku kolme kuni 4- korruselise ja ühe kuni 14-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamine. Detailplaneering on ellu viimata.
- Lagedi tee 8 kinnistu ja lähiaja detailplaneering DP005280 kehtestatud 09.10.2015, Linnavalitsuse korraldus 23.09.2015 / 1391-k
- Seli ja Tooma kvartali detailplaneering DP000930 kehtestatud 26.06.1997, Linnavalitsuse korraldus 26.06.1997 / 96
- Rahu tee, Peterburi tee ja Lagedi tee mitmetasandilise ristmiku maa-ala detailplaneering DP020320 kehtestatud 01.06.2017, Linnavolikogu otsus nr. 63 01.06.2017. Ristmik on välja ehitatud.



4.1.2 Lasnamäe tööstusalade üldplaneering / kehtestatud 01.10.2015, otsus nr 13

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav maa-ala kahe erineva juhtotstarbega maa-alale:

- B + T – ettevõtlusala, tootmis-, laondusettevõtlusala kõrvalotstarve Ettevõtlusalal, millel on tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarve, võivad paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarbe täitmiseks võivad alal paikneda tootmis-, logistika- ja laohooned, kui need ei avalda negatiivset mõju (lähiala) ettevõtluskeskkonnale.
- H – roheala. Roheala on looduslik või inimtekkeline, valdavalt taimkattega ala: linnamets, park, haljak jms. Roheala on üldiselt mõeldud avalikuks kasutamiseks, kuid põhjendatud juhtudel võib omanik rohealale ligipääsetavust piirata. Alal võivad paikneda roheala teenindavad ehitised: mänguväljakud, lemmikloomade jalutusväljakud, puhke- ja spordirajatised, üksikud väiksemad hooned jms.

Planeeringu lahendusettepanek on välja töötatud lähtudes planeeritava maa-ala kontaktvööndisse jäävast ettevõtlus- ja tööstusalade piirkonnast ning arvestades asjaolu, et lähiümbruses on kujunemas tänapäeva nõuetele vastav hea logistilise asukohaga ülelinnaliste liiklusmagistraalide läheduses paiknev ettevõtluskeskkond.

Käesolev planeering on vastavuses kehtestatud "Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu" lahendusega. Planeeritavale alale on kavandatud äri-ja tootmishooned ning Pirita jõe äärne ala on jäetud hoonestamata rohealaks.

Planeeringuala lähialale on ehitatud Tallinna ringtee mitmetasandiline liiklussõlm ning planeeringualale on ehitatud Veneküla kogujatee ja ringistmik.

4.1.3 Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

4.2 Planeeringu lahendusettepanek

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

4.2.1 Planeeringulised muudatused võrreldes Lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a detailplaneeringu eskiislahendusega

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul arutelul esitati palve näidata juurdepääs Lagedi tee 11b kinnistule. Lagedi tee 11b kinnistu jääb detailplaneeringu alast välja. Juurdepääs Lagedi tee T20 kinnistult on rajatud.

Põhiline planeeringuline muudatus on viidud sisse lähtuvalt Lagedi tee 9a kinnistu omaniku soovist loobuda Lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a detailplaneeringu koostamisest ja algatada kinnistule uus detailplaneering, eesmärgiga rajada alale kompaktne elamukvartal. Lähtuvalt sellest on TLPA oma kirjas nr 3-2/1775-3 13.09.2023 Toivo Viilupile, kes esindab OÜ



Favorte-t, andnud teada oma nõusolekust vähendada Lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a kinnistute detailplaneeringus käsitletavat ala ja jätkata Lagedi tee 11, 11a ja 11c kinnistute detailplaneeringut varasema planeeringu põhimõtetest lähtuvalt.

Algamise korralduse järgne detailplaneeringu koostamise eesmärk oli planeeritaval maa-alal asuvate Lagedi tee 3b ja 9a kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmise, Lagedi tee 11 ja 11a kinnistute maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmise ning jagamine kokku 40 krundiks: 18 äri- ja tootmismaa, 4 ärimaa, 7 tootmismaa, 1 elamumaa, 4 üldkasutatava maa, 11 maatulundusmaa ja 5 transpordimaa sihtotstarbega krundiks; moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 4-koruseliste äri- ja tootmishoonete, kuni 3-korrukseliste ärihoonete, kuni 2-korrukseliste tootmishoonete ning olemasoleva 2- korrukselise üksikelamu laiendamiseks ja ühe abihoone rajamiseks. Lisaks oli eesmärgiks määrata detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtted. Planeeritava maa-ala suurus oli 27.46 ha.

Vähendatud mahuga detailplaneeringu planeeritava maa-ala suurus on 9.75 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval maa-alal asuvate Lagedi tee 11, 11a ja 11c kinnistute sihtotstarbe muutmise ning jagamine kokku kuni 20 krundiks: 4 kuni 9 äri- ja tootmismaa, 6 transpordimaa, 3 üldkasutatav maa ja 2 tootmismaa sihtotstarbega krundiks.

POS 1 krundi planeeringu ehitusõigust on muudetud, kuna varem säilitatud eramu on lammutatud ja kogu krunt kuulub huvitatud isikule. Kinnistule on määratud kuni 4-korrukseliste äri- ja tootmishoonete ehitus.

4.2.2 Planeeringu kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeritaval maa-alal asuvate Lagedi tee 11, 11a ja 11c kinnistute sihtotstarbe muutmise ning jagamine kokku kuni 20 krundiks: 4 kuni 9 äri- ja tootmismaa, 6 transpordimaa, 3 üldkasutatav maa ja 2 tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Perspektiivselt on transpordimaa krundi POS.7 lubatud jagada kuni kolmeks krundiks, et tagada roheala ja jõeääre avalik kasutus.

Planeeritava ala detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- kavandada Lagedi tee ja Veneküla kogujatee äärde jäävatele kinnistutele neli kompaktset hoonestusala ja neid omavahel siduv tänavavõrk lähtuvalt olemasolevatest looduslikest tingimustest ja Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringus ette nähtud arenguvõimalustest;
- vältida planeeritaval alal keskkonnariske kandvate objektide kavandamist;
- koostada liiklusskeem, mis tagab planeeritavate hoonestusaladele head seosed olemasolevate teedega, mida saavad kasutada nii sõidu- kui ka veoautod ja ühiskondlik transport ning luua olemasolevate jalgradade baasil kompaktne kergliiklusteede võrgustik;
- kavandada piki planeeritava ala idaküljel kulgeva raudtee trassi koridori laiem roheala, et luua hea roheühenduse üldplaneeringus määratud rohealadega.

Lagedi tee 11 kinnistu POS 1 sihtotstarbeks on kavandatud ärimaa ja tootmismaa. Krundile on planeeritud kuni 4 maapealse korrusega ja vajadusel kuni 1 maa-aluse korrusega hoonete ehitamine.

POS 17 krundi sihtotstarbeks on kavandatud transpordimaa.

Lagedi tee 11c kinnistule on planeeritud kaks hoonestusala ja juurdepääsutee, mis liitub kahes kohas Lagedi teega.

POS 2 krundi sihtotstarbeks on kavandatud ärimaa ja tootmismaa. Krundile on planeeritud kuni 4 maapealse ja vajadusel kuni 1 maa-aluse korrusega hoonete ehitamine.

POS 16 krundi sihtotstarbeks on kavandatud tootmismaa, krundile on kavandatud reovee kanalisatsiooni pumpla.

Teisel planeeritud hoonestusalal paikneb neli krunti, sh:

POS 5 krundil paikneb arheoloogiamälestis nr 2449, s.o. riikliku kaitse all olev kultusekivi. Mälestise säilimiseks ja kaitseks on planeeritud 2109 m² suurune üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt.

POS 3, POS 4 ja POS 6 kruntidele on kavandatud ärimaa ja tootmismaa sihtotstarve. Kruntidele on planeeritud kuni 4 maapealse ja vajadusel kuni 1 maa-aluse korrusega hoonete ehitamine.

Kavandatud kruntide juurdepääsuks on kavandatud 17-18 m laiusega transpordimaa krunt POS 7. Kõik juurdepääsud kruntidele on kavandatud projektis kavandatud juurdepääsuteelt.

POS 18 ja POS 19 kruntide sihtotstarbeks on kavandatud transpordimaa.

Lagedi tee 11a kinnistule on planeeritud üks hoonestusala, mis on jagatud kuni üheksaks krundiks.

POS 8, POS 9, POS 10 ja POS 11 kruntide sihtotstarbeks on kavandatud äri- ja tootmismaa. Kruntidele on planeeritud kuni 4 maapealse ja vajadusel kuni 1 maa-aluse korrusega hoonete ehitamine.

POS 13 ja POS 14 kruntide sihtotstarbeks on kavandatud üldkasutatav maa.

POS 12 krundi sihtotstarbeks on kavandatud transpordimaa. Krunt on moodustatud olemasolevale Veneküla teele, mis võimaldab säilitada ühenduse teise pool raudteed paiknevate Rae valla maadega.

POS 15 krundi sihtotstarbeks on kavandatud tootmismaa, krundile on planeeritud sademevee pumpla.

POS 20 krundi sihtotstarbeks on kavandatud transpordimaa.

Juurdepääsud kruntidele POS 8, POS 9, POS 10 ja POS 11 on planeeritud Lagedi tee 11c kinnistule kavandatud juurdepääsuteelt.

Kruntide äri- ja tootmismaa sihtotstarvete osakaalud on määratud paindlikult. 4-korruselise äri- ja tootmishoone kõrguseks on valitud max 20 m, arvestusega et tootmisruumide kõrgus on kas 2x6m + 2x4m või 1x8m + 3x4m.

Kruntide liitmisel liidetakse kruntide pinnad, ehitisealused pinnad, suletud brutopinnad.

4.2.3 Detailplaneeringu vastavus algatamise korraldusele

Detailplaneeringuga on muudetud planeeritava ala suurust, vähendades ala Lagedi tee 3b ja Lagedi tee 9a kinnistute väljajätmise tõttu, mistõttu on muudetud kinnistute arvu ja maakasutuse sihtotstarbeid ning ala on jagatud kuni 20 krundiks: 4 kuni 9 äri- ja tootmismaa, 6 transpordimaa, 3 üldkasutatav maa ja 2 tootmismaa sihtotstarbega krundiks.



Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 6.06.2012 korraldusele nr 826k on detailplaneeringu koostamisel arvestatud punktis 5 välja toodud lisanõuetega:

- Planeeritavale maa-alale on koostatud radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang;
- Planeeritavale alale on kavandatud keskkonda mitte saastavaid äri- ja tööstusettevõtteid. Detailplaneeringus on kavandatud piki planeeritud teid istutada puisteed, mis eraldavad ja liigendavad planeeritavate kruntide ning tänavate vahelist ala eesmärgiga luua hea ruumikvaliteet. Pirita jõkke on planeeritud suunata ainult need sademeveed, mis ei kujuta endast mingite reglementeeritud näitajate osas ohtu jõe kvaliteedile. Kavandatavate ettevõtete tegevuste elluviimiseks on esitatud nõuded keskkonnatingimuste täitmiseks (vee erikasutusluba, välisõhu saasteluba, jäätmeluba jne).
- Kogu planeeringuala soojavajadus on planeeritud kaugkütte baasil, selle tarbeks on kavandatud kogu ala kattev soojusvõrgu jaotustorustik.
- Käesolev planeering näeb ette järgmistes projektide staadiumites äri- ja tootmishoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste sellist kavandamist, mis lähtub energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Planeeringulahenduses on hinnatud teemaale ja hoonestusalasse jääv kõrghaljastus täiendavalt üksikpuu tasemel vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kehtestatud "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise korrale" ja koostatud Lagedi tee 11, 11a ja 11c taimkatte ülevaade. OÜ Aktiniidia välivaatlused viidi läbi 29. juunil ja 1. augustil 2023 botaanik-dendroloog Ülle Jõgari poolt.

4.2.4 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Lagedi tee 11 kinnistu on jagatud 2 krundiks s.h.:

- | | | |
|----------|------------------|---|
| • pos 1 | maa sihtotstarve | ärimaa $\geq 60\%$, tootmismaa $\leq 40\%$ |
| • pos 17 | maa sihtotstarve | transpordimaa 100% |

Lagedi tee 11c kinnistu on jagatud 9 krundiks, s.h.:

- | | | |
|-----------------------|------------------|---|
| • pos 2 | maa sihtotstarve | ärimaa $\geq 60\%$, tootmismaa $\leq 40\%$ |
| • pos 3, pos 4, pos 6 | maa sihtotstarve | ärimaa $\geq 30\%$, tootmismaa $\leq 70\%$ |
| • pos 5 | maa sihtotstarve | üldkasutatav maa 100% |
| • pos 7 | maa sihtotstarve | transpordimaa 100% |
| • pos 16 | maa sihtotstarve | tootmismaa 100% |
| • pos 18 | maa sihtotstarve | transpordimaa 100% |
| • pos 19 | maa sihtotstarve | transpordimaa 100% |

Lagedi tee 11a kinnistu on jagatud kuni 9 krundiks, s.h.:

- | | | |
|--------------------------------|------------------|---|
| • pos 8, pos 9, pos 10, pos 11 | maa sihtotstarve | ärimaa $\geq 30\%$, tootmismaa $\leq 70\%$ |
| • pos 12 | maa sihtotstarve | transpordimaa 100% |
| • pos 13, 14 | maa sihtotstarve | üldkasutatav maa 100% |



- pos 15

maa sihtotstarve

tootmismaa 100%

- pos 20

maa sihtotstarve

transpordimaa 100%



Pos. Nr	Pos. Nr varasemas versioonis	Krundi planeeritud suurus m2	Hoonete ehitisealune pind maa peal	Maksimaalne korruselisus kõrgus kuni (m)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastruüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maa peal maa all	Tulepüsvus	Parkimiskohtade arv: normatiivne kavandatud	Maaga seotud haljastus krundil m2	Maaga seotud haljastus krundil %	Täisehituse %	Kitsendused
1	36	8999	4000	4 20 m	3	$\ddot{A} \geq 60$ $Thk \leq 40$	Ä/T	15000	TP1	285	1350	15	44	Kinnistu jääb osaliselt maantee teekaitsevööndisse ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Servituudi vajadus alajaamale. Kinnistu jääb osaliselt arheoloogiamälestise nr. 2611 kaitsevööndisse. Arvestada ringristmiku nähtavuskolmnurgaga.
2	21	5441	2640	4 20m	3	$\ddot{A} \geq 60$ $Thk \leq 40$	Ä/T	4500	TP1	86	820	15	49	Kinnistu jääb osaliselt pumpla sanitaartsooni. Servituudi vajadus tehnovõrkude hooldusteele, laiusega min 3m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus plan.: 1) 0,4 kV kaabelliinile, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. 2) 10 kV kaabelliinile, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. 3) sidekanalisatsioonile, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. 4) tänavavalgustusele, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. 5) veetorustikule, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. 6) reoveetorustikule, koridori laiusega 5m võrguvaldaja kasuks. 7) kütetorustikule, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. 8) survekanalisatsiooni torustikule, koridori laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus alajaamale. Kinnistu jääb vähesel määral avalikult kasutatava tee kaitsevööndi. Arvestada ringristmiku nähtavuskolmnurgaga.

3	25-26	8311	3640	4 20m	3	$\ddot{A} \geq 30$ $Thk \leq 70$	\ddot{A}/T	6400	TP1	93	1250	15	44	Krunt jääb osaliselt arheoloogiamälestise kaitsevööndisse. Kaitsevööndis on keelatud igasugused pinnasetööd ilma Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga kooskõlastamata. Servituudi vajadus elektrikilbile, võrguvaldaja kasuks.
4	27	4211	1680	4 20m	3	$\ddot{A} \geq 30$ $Thk \leq 70$	\ddot{A}/T	3000	TP1	44	630	15	40	Krunt jääb osaliselt arheoloogiamälestise kaitsevööndisse. Kaitsevööndis on keelatud igasugused pinnasetööd ilma Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga kooskõlastamata. Pirita jõe kaldapiiranguvööndisse jäävale krundi osale võib planeerida haljas- ja puhkeala, keskkonda mitte ohustavaid äri-, tootmis- ja laohooneid. Servituudi vajadus elektrikilbile, võrguvaldaja kasuks.
5	37	2108	-	-	-	Ümr-100	Üm	-	-	-	-	-	-	Krundil asub arheoloogiamälestis - kultusekivi, reg. nr. 2622. Kaitsevööndis on keelatud igasugused pinnasetööd ilma Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga kooskõlastamata. Kõnneteed ja haljasala ehitab välja huvitatud isik. Krunt võõrandatakse Tallinna linnale.
6	28	7271	3080	4 20m	3	$\ddot{A} \geq 30$ $Thk \leq 70$	\ddot{A}/T	5400	TP1	78	1090	15	42	Krunt jääb osaliselt arheoloogiamälestise kaitsevööndisse. Kaitsevööndis on keelatud igasugused pinnasetööd ilma Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga kooskõlastamata. Servituudi vajadus veetorstikule, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus tehnovõrkude hooldusteele, laiusega min 3m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus tänavavalgustusele, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus elektrikilbile, võrguvaldaja kasuks.
7	38	8154	-	-	-	L-100	L	-	-	-	-	-	-	Servituudi vajadus plan.: 1) 0,4 kV kaabelliinile, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. 2) 10 kV kaabelliinile, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. 3) sidekanalisatsioonile, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. 4) tänavavalgustusele, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. 5) veetorstikule, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. 6) reoveetorstikule, koridori laiusega 5m võrguvaldaja kasuks. 7) sadeveetorstikule, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. 8) kütetorstikule, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. Krunt jääb osaliselt arheoloogiamälestise kaitsevööndisse. Kaitsevööndis on keelatud igasugused pinnasetööd ilma Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga kooskõlastuseta. Sõidu- ja kergliiklusteed, tehnovõrgud ning haljastuse ehitab välja huvitatud isik. Kergliiklusteedele määratakse isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Sõiduteedele seatakse juurdesõidu tee servituut kruntide POS 2, POS 3, POS 4, POS 5, POS 6, POS 8, POS 9, POS 10, ja POS 11 kasuks. Tänavavalgustus on määratud avalikuks kasutamiseks.

8	29,33	6389	2630	4 20m	3	$\ddot{A} \geq 30$ $Thk \leq 70$	\ddot{A}/T	5100	TP1	74	960	15	41	Pirita jõe kaldapiiranguvööndisse jäävale krundi osale võib planeerida ainult keskkonda mitte ohustavaid tootmis- ja laohooneid. Servituudi vajadus elektrikilbile, võrguvaldaja kasuks
9	30,34	6719	2760	4 20m	3	$\ddot{A} \geq 30$ $Thk \leq 70$	\ddot{A}/T	4800	TP1	69	1010	15	41	Krunt jääb osaliselt arheoloogiamälestise kaitsevööndisse. Kaitsevööndis on keelatud igasugused pinnasetööd ilma Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga kooskõlastamata. Pirita jõe kaldapiiranguvööndisse jäävale krundi osale võib planeerida ainult keskkonda mitte ohustavaid tootmis- ja laohooneid.
10	31,35	5760	2375	4 20m	3	$\ddot{A} \geq 30$ $Thk \leq 70$	\ddot{A}/T	4200	TP1	60	860	15	41	Servituudi vajadus alajaamale.
11	32	4933	2145	4 20m	3	$\ddot{A} \geq 30$ $Thk \leq 70$	\ddot{A}/T	3800	TP1	55	740	15	43	Servituudi vajadus elektrikilbile, võrguvaldaja kasuks.
12	39	4384	-	-	-	L-100	L	-	-	-	-	-	-	Krunt jääb osaliselt Pirita jõe veekaitsevööndisse. Krunt jääb osaliselt Pirita jõe ehituskeeluvööndisse. Krunt jääb osaliselt Pirita jõe kalda piiranguvööndisse. Krunt määratakse avalikkusele juurdepääsetavaks erateeks. Servituudi vajadus sadeveetorustikule, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. Servituudvajadus tänavavalgustusele, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. Tänavavalgustus on määratud avalikuks kasutamiseks. Lagedi tee 11a kinnistul on isiklik kasutusõigus OÜ Utilitas Tallinna Elektri jaam (registrikood 10938397) kasuks. Sõiduteele määratakse isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks.
13	40	8182	-	-	-	Ümr-100	Üm	-	-	-	-	-	-	Krunt jääb osaliselt Pirita jõe ehituskeeluvööndisse. Krunt jääb osaliselt Pirita jõe kalda piiranguvööndisse. Servituudi vajadus kraavi hooldustöödeks, 2,0 m vee piirist. Krunt võrandatakse Tallinna linnale. Lagedi tee 11a kinnistul on isiklik kasutusõigus OÜ Utilitas Tallinna Elektri jaam (registrikood 10938397) kasuks.
14		5396	-	-	-	Ümr-100	Üm	-	-	-	-	-	-	Krunt jääb osaliselt Pirita jõe kallasraja vööndisse. Krunt jääb osaliselt Pirita jõe veekaitsevööndisse. Krunt jääb osaliselt Pirita jõe ehituskeeluvööndisse. Krunt jääb osaliselt Pirita jõe kalda piiranguvööndisse. Krunt võrandatakse Tallinna linnale. Lagedi tee 11a kinnistul on isiklik kasutusõigus OÜ Utilitas Tallinna Elektri jaam (registrikood 10938397) kasuks.
15		287	-	-	-	The-100	T	-	-	-	-	-	-	
16		65	-	-	-	The-100	T	-	-	-	-	-	-	Arvestada ringristmiku nähtavuskolmnurgaga.



17		1010	-	-	-	L-100	L	-	-	-	-	-	-	Servituudi vajadus tänavavalgustusele, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. Kergliiklusteed, haljasala ja tehnovõrgud ehitab välja huvitatud isik. Kruut võõrandatakse Tallinna linnale. Tänavavalgustus on määratud avalikuks kasutamiseks.
18		1143	-	-	-	L-100	L	-	-	-	-	-	-	Servituudi vajadus tänavavalgustusele, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. Kergliiklusteed, haljasala ja tehnovõrgud ehitab välja huvitatud isik. Kruut võõrandatakse Tallinna linnale. Tänavavalgustus on määratud avalikuks kasutamiseks.
19		1058	-	-	-	L-100	L	-	-	-	-	-	-	Servituudi vajadus veetorstikule, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus tehnovõrkude hooldusteele, laiusega min 3m võrguvaldaja kasuks. Servituudvajadus tänavavalgustusele, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. Kergliiklusteed, haljasala ja tehnovõrgud ehitab välja huvitatud isik. Kruut võõrandatakse Tallinna linnale. Tänavavalgustus on määratud avalikuks kasutamiseks.
20		286	-	-	-	L-100	L	-	-	-	-	-	-	Servituudi vajadus plan.: 1) 0,4 kV kaabelliinile, koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks. 2) tänavavalgustusele, koridori laiusega m võrguvaldaja kasuks. 3) sadeveetorstikule, koridori laiusega 4m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus tehnovõrkude hooldusteele, laiusega min 3m võrguvaldaja kasuks. Kergliiklusteed, haljasala ja tehnovõrgud ehitab välja huvitatud isik. Kruut võõrandatakse Tallinna linnale. Tänavavalgustus on määratud avalikuks kasutamiseks.
90107								52200					842	



ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos nr.	Olemasolev aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (kat. Üksuse liik)	Krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistustest	Liidetavate - lahutatavate osade suurus m ²	Osade senine otstarve (kat. Üksuse liik)
1	Lagedi tee 11	Ä/Thk	8999	78401:101:4890	(-) 8999	E
2	Lagedi tee 11c	Ä/Thk	5441	78401:101:4891	(-) 5441	Ü
3	Lagedi tee 11c	Ä/Thk	8311	78401:101:4891	(-) 8311	Ü
4	Lagedi tee 11c	Ä/Thk	4211	78401:101:4891	(-) 4211	Ü
5	Lagedi tee 11c	H	2108	78401:101:4891	(-) 2108	Ü
6	Lagedi tee 11c	Ä/Thk	7271	78401:101:4891	(-) 7271	Ü
7	Lagedi tee 11c	L	8154	78401:101:4891	(-) 8154	Ü
8	Lagedi tee 11a Lagedi tee 11c	Ä/Thk	6389	78403:313:0190 78401:101:4891	(-) 6268 (-) 121	M Ü
9	Lagedi tee 11a Lagedi tee 11c	Ä/Thk	6719	78403:313:0190 78401:101:4891	(-) 6601 (-) 118	M Ü
10	Lagedi tee 11a Lagedi tee 11c	Ä/Thk	5760	78403:313:0190 78401:101:4891	(-) 5647 (-) 113	M Ü
11	Lagedi tee 11a Lagedi tee 11c	Ä/Thk	4933	78403:313:0190 78401:101:4891	(-) 4826 (-) 107	M Ü
12	Lagedi tee 11a	L	4384	78403:313:0190	(-) 4384	M
13	Lagedi tee 11a	Ümr	8182	78403:313:0190	(-) 8182	M
14	Lagedi tee 11a	Ümr	5396	78403:313:0190	(-) 5396	M
15	Lagedi tee 11a	The	287	78403:313:0190	(-) 287	M
16	Lagedi tee 11c	The	65	78401:101:4891	(-) 65	Ü
17	Lagedi tee 11	L	1010	78401:101:4890	(-) 1010	E
18	Lagedi tee 11c	L	1143	78403:313:0190	(-) 1143	M
19	Lagedi tee 11c	L	1058	78403:313:0190	(-) 1058	M
20	Lagedi tee 11a Lagedi tee 11c	L	286	78403:313:0190 78401:101:4891	(-) 6 (-) 280	M Ü

4.2.5 Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritav ala sh	9.75	ha	
Moodustatavate kruntide maa	90107	m ²	
äri- ja tootmismaa	58035		64.4%
tootmismaa	352		0.4%
transpordimaa	16035		17.8%
üldkasutatav maa	15686		17.4%
Planeeritud brutopind maa peal plan. alal	52200	m ²	
	min	max	
äripind	21510	52200	41.2%



tootmismaa	0	30690	58.8%
Planeeritud brutopind maa all	24950	m ²	
Planeeritud tihedus	0.58		
Parkmiskohtade arv	842		

4.2.6 Arhitektuursed nõuded

Planeeringus on määratud võimalik hoonestusala ulatus kruntidel. Kruntidele kavandatavad hooned on ette nähtud paigutada krundi tänavapoolsele küljele vähemalt 5 m kaugusele krundi piirist.

Hoonete välisilme, s.h. katusekalle ja välisviimistlus tuleb lahendada kvartalite kaupa.

Ehitusprojektide mahus tuleb koostada haljastusprojektid kavandatud teede maa-alale ja kvartalitele, et tagada terviklik haljastuslahendus. Kruntidele planeeritav maaga seotud haljasala suurus peab olema vähemalt 15% krundi suuruselt. Hoonestusalal kasvavad II väärtusklassi puud tuleb säilitada.

Kruntidele on lubatud vajadusel rajada piirdeaedu. Piirdeaedade ulatus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Kruntide piiridele kavandatud puiesteed ja POS 3, POS 4 ja POS 6 vahele kavandatud rohealad peavad jääma piirdeaedadest väljapoole. Piirdeaiaid peavad olema transparentsed, maksimaalse kõrgusega 1.8 m.

5 KESKKONNAKAITSE

Olemasoleva puittaimestiku ja haljastuse seisundi hinnangu on koostanud osaühing Metsabüroo poolt, hinnangu koostaja H.Truu.

Lagedi tee 11, 11a 11c taimkatte ülevaate koostas OÜ Aktiniidia, välivaatlused viidi läbi 29. juunil ja 1. augustil 2023 botaanik-dendroloog Ülle Jõgari poolt.

Radooniuringud on koostanud Radoonitõrjekeskus 2012 juulis.

Planeeritavale alale on võimalik kavandada keskkonda mitte saastavaid äri- ja tööstusettevõtteid, mille tegevus ei nõua sanitaarkaitsetsoonide määramist. Kavandatavate ettevõtete tegevuste elluviimiseks on vaja tagada keskkonnatingimuste täitmine (vee erikasutusluba, välisõhu saasteluba, jäätmeluba jne) ja vajadusel keskkonnamõju hindamine ehitusprojekti koostamisel.

Detailplaneeringu lahenduse mahus on planeeritava ala arendust võimalik jagada mitmesse etappi, sõltuvalt tehnovõrkude ja teede ehitamise võimalustest.

Puittaimestiku ja alustaimestiku inventuur tuleb täiendavalt koostada erinevate etappide põhjal koostatavate ehitusprojektide mahus vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord”. Planeeritaval alal tuleb pöörata tähelepanu kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võõrtaimeliikide võimalikule esinemisele. Kaitstavate liikide inventuuri välitööd teostada ajavahemikus maist juulini kuni kahel korral, et tuvastada varased ja hilised liigid. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert.

5.1 Haljastus ja heakord

Kogu planeeritava ala linnaruumilise kujunduse põhiprintsiibiks on rajada uus linnaosa, mille kvaliteedi määrab Pirita jõe lähedus, rohke haljastus ja kvaliteetne heakord.



Haljastuse hinnangu koostamise mahus kinnistutele Lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a (osaühing Metsabüroo) tehtud järeldusi ja ettepanekuid on arvestatud planeeringu koostamisel.

Alal on 2013 aastal hinnatud kokku 273 haljastuslikku objekti millest käesoleva projekti mahus käsitlevatel kinnistutel Lagedi tee 11, 11a ja 11c on hinnatud 20 objekti. Üksikpuid ja puude ning põõsaste grappe esineb põhiliselt Lagedi tee 11 kinnistul ja üksikuid puid Lagedi tee 11a kinnistu Pirita jõe äärses Vääruslikumad on torkava ja hariliku kuuse üksikisendid. Segagruppidest on haljastuse hinnangus soovitatud säilitada kõvad lehtpuud – saar, tamm, vaher Lagedi tee 11 kinnistul.

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega.

Planeeringu koostamisel on tänavavõrgu ja hoonestusalade planeerimisel lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- maksimaalselt säilitada üksikpuid;
- säilitada hoonestusalale jäävad esteetiliselt väärtuslikud puud, mis ei takista hoonete ja rajatiste paigutamist ja ehitustöid;
- moodustada suuremad haljasalad, et säiliks olemasolev taimestik ja seeläbi terviklikud rohealad.

Detailplaneeringuala kõrghaljastuse kavandamisel on valitud järgmised lahendused:

- säilitada Pirita jõe äärse maastiku reljeef, taimestiku kooslus ja olemasolev kõrghaljastus, tagades samas vaated jõe. Täiendatud on olemasolevat kõnniteede võrku, võttes aluseks olemasolevad teed ja rajad ning ühendades need ehitusalasid läbivate uute kõnniteedega;
- planeeritud tänavate äärde on kavandatud rajada puistee vaheldumisi põõsastega haljasaladega;
- kruntide planeering lähtub ideest luua suuremad, koosmõjus toimivad haljasalad, kus võiks lähtuda ja säilitada olemasolevat taimestikku;
- piki raudteed on ette nähtud säilitada olemasolev haljasala, kus on olemasoleva kraavi rekonstrueerimisega ette nähtud sademevee kogumistiigid, ala vajab tervikliku maastikujunduse lahenduse koostamist.;

Planeeringulahendusega ei ole ette nähtud likvideerida olemasolevaid II, III ja IV väärtusklassi kuuluvaid puid ja puude rühmi ning seetõttu ei ole vajalik teha asendusistutust.

Ehitusprojekti koosseisu kuuluva haljastusprojekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt või pädev haljastusspetsialist.



5.2 Keskkonnakaitselised kitsendused vastavalt Lagedi tee ja Peterburi tee piirkonna detailplaneeringute KSH ja Pirita jõe Natura hindamise aruandes esitatud järeldustele ja ettepanekutele.

Lagedi tee 11, 11a ja 11c kinnistute detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Lagedi tee ja Peterburi tee piirkonna detailplaneeringute KSH ja Pirita jõe Natura hindamise aruannetes esitatud järeldustest ja ettepanekutest, s.h.

planeeritud kruntide maakasutus on valdavalt ettevõtlusala, kus võivad paikneda ka keskkonda mitte ohustavad tootmis- ja laondusettevõtted.

Pirita jõe kaldaala piirangud on sätestatud looduskaitseadusega (ehituskeelu- ja piiranguvöönd) ja veeseadusega (veekaitsevöönd ja avaliku veekogu kallasrada).

Planeeringu põhijoonisele on kantud:

- Pirita jõe kaldapiiranguvöönd laiussega - 100 m,
- ehituskeeluvöönd laiussega - 50 m,
- veekaitsevöönd laiussega - 10 m.

Uute hoonestusalade kavandamisel on arvestatud Natura hindamise soovitusi eelkõige laiema loodusliku puhverala planeerimisel Pirita jõe äärde, laiussega 60,0-110,0 m.

Planeeringu lahendusega on tagatud Pirita jõe kallaseraja avalik kasutamine ning kavandatud veeseadusest tulenev kallasrada laiussega 4 m.

Vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule on planeeritav ala arendusala, loodava või säilitatava rohevõrgustikuga ja haljastuse osakaal peab vastama kavandatava välisruumi tüübile.

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu järgi on planeeritavale alale kavandatud valdavalt ettevõtlusala tootmis- ja laondusettevõtete kõrvalotstarbega, haljastust vähemalt 15%.

Detailplaneeringus on üksikkrundile määratud minimaalseks haljasala suuruseks 15% krundi suurusest.

Detailplaneeringu haljastuse lahendus vastab Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu haljastuse ja rohevõrgustiku põhimõtetele.

5.3 Radooni tase, hinnang ja kavandatud meetmete rakendamise kirjeldus

Planeeritava ala radoonitaseme uurimine eesmärgiga määrata radoonitase maapinnas on läbi viidud Radoonitõrjekeskuse poolt 2012 aasta juulis.

Lagedi tee 11, 11a, ja 11c kinnistud paiknevad kõrge Rn- riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja.

Kuna kinnistud paiknevad kõrge radooniriski alal, tuleb hoonete projekteerimisel arvestada radooniohuga ning kasutada komplekslahendust, s.o. vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Ruumidesse projekteerida hea ventilatsioon. Projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".



5.4 Planeeringuala müra- ja sademevee probleemide hindamine.

5.4.1 Sademevesi

Planeeringuala müra- ja sademevee probleeme on käsitletud Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise ning selle koosseisus käsitletud Lagedi tee ja Peterburi tee piirkonna detailplaneeringute keskkonnamõju strateegilise hindamise ja Pirita jõe Natura- hindamise lõpparuande järel dustes ja ettepanekutes.

Kokkuvõtvalt on aruandes märgitud, et sademevee juhtimine detailplaneeritaval alalt jõkke ei halvenda eeldatavalt jõe vee kvaliteeti sedavõrd, et see halvendaks Pirita loodusala kaitseseisundit või Pirita jõe seisundiklassi.

Harju alamvesikonna veemajanduskava kohaselt kuulub Pirita jõgi alates Vaskjala kanalist kuni jõe suudmeni kesisesse seisundiklassi, ning veemajanduskava rakendamise eesmärk oli kõigi vete, sh rannikuvee hea seisundi saavutamine 22. detsembriks 2015. aastal.

Sademevee kogumise ja juhtimise kavandamisel planeeritaval alal on lähtutud järgmisest:

- 50 m laiune Pirita jõe ehituskeeluvöönd;
- säilitada jõe ehituskeeluvööndis kasvava kõrghaljastuse looduslik seisund;
- olemasolev raudtee äärne kraav säilitada ja rekonstrueerida eesmärgil kasutada sademevee kogumiseks ja sademevee juhtimiseks Pirita jõkke

Sademevee kogumise ja juhtimise kavandamisel planeeritaval alal tuleb lähtuda järgmisest:

- DP kavandatud äri-ja tootmisaladel peab konkreetse kinnistu sademevee käitlemise lahendus lähtuma reaalselt kavandatavast tegevusest;
- puhtad sademeveed koguda, käidelda ja immutada võimalikult samal territooriumil (vt ka punkt 7.1.1);
- nii tänavamaa kui kinnistute vihmavee kogumiseks ja ärajuhtimiseks on planeeritud pumpla (POS 15) ja olemasoleva kraavi rekonstrueerimine sademevee puhasti ja immutustiikidega;

Pirita jõkke võib suunata ainult need sademeveed, mis ei kujuta endast mingite reglementeeritud näitajate osas ohtu jõe kvaliteedile, arvestades jõe staatust lõhejõena ning kuulumist Natura kaitse alla.

DP alal sademevee käitlemisel ja juhtimisel Pirita jõkke tuleb juhendada Veeseaduses sätestatud pinna-ja põhjavee kaitse eesmärkidest. Tuleb vältida Pirita jõe ökoloogilise ja keemilise seisundi halvenemist.

Sademevee juhtimisel Pirita jõkke tuleb järgida Veeseaduse §129 sademevee suublasse juhtimise nõudeid. Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada kasutatavaid looduslähedasi lahendusi.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama §129 lõike 5 alusel kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele ja veeloaga või kompleksloaga määratud heitkogustele.

Lisaks kehtivale Veeseadusele tuleb sademevee käitlemisel lähtuda „Tallinna sademevee starteggia 2030“ seatud eesmärkidest ja soovitatud lahendustest. Sademevesi tuleb käidelda maksimaalselt looduslähedaselt, ärajuhtimisel tuleb tagada veeloaga määratud suublasse juhtimise nõuded juba kinnistult ärajuhtimisel.



5.4.2 Müra ja vibratsioon

Piirkond Lagedi tee ja Pirita jõe vahel jääb müra mõju tsooni, mida tekitavad autotransport maanteedel ja ristmikul, rongiliiklus Muuga sadamasse suunduval raudteelõigul ja lennuliiklus.

Müra suhtes tundlikke sotsiaalobjekte ei ole müra tsooni kavandatud.

Detailplaneeringus on kavandatud piki planeeritud teid istutada puude read, mis eraldavad ja liigendavad planeeritavate kruntide ning tänavate vahelist ala eesmärgiga luua hea ruumikvaliteet.

Planeeringu realiseerijal on kohustus tulenevalt riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal.

Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal ja planeeringu kehtestajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.

5.4.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Planeeringu koostamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja arhitektuuri osa 1: Linnaplaneerimine, detailplaneerimine".

Planeeringus valitud hoonete paigutus ja sõiduteede ning kõnniteede lihtne ja loogiline süsteem tagavad planeeringualal turvalise liikluskorralduse. Avalikus kasutuses juurdepääsuteed ja kergliiklusteed moodustavad ühtse süsteemi, kus ei ole umbtänavaid.

Kõik avalikuks kasutamiseks planeeritud alad on ette nähtud valgustada.

6 LIIKLUSKORRALDUS

6.1 Sõiduteed ja kergliiklus

Detailplaneeringu koostamise põhiülesandeks on loogilise, mugava ja ratsionaalse tänavate süsteemi kavandamine ning sidumine lähiala teede ja tänavate võrguga.

Planeeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud väljaehitatud Lagedi tee lahendusega.

Planeeritavat ala läbib nn Vanaküla kogujatee on ühendatud mõlema Lagedi teel väljaehitatud liiklussõlmega. Veneküla kogujateele on ehitatud bussipeatus, mis arvestab perspektiivselt ette nähtud ühistranspordi kavandamise võimalusega.

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud lahendada Vene küla liiklussõlme ning nn Veneküla tunneli kaudu. Liiklusskeemiga on kavandatud teedevõrgu rajamine Lagedi tee 11c kinnistule, moodustades Veneküla kogujateega ühendatud ringtänav, millelt on kavandatud juurdesõidud planeeritud kruntidele. Olemasolev Veneküla tee lõik, mis kulgeb piki raudteed on säilitatud, et tagada vajadusel juurdepääs teisel pool raudteed asuvate Rae valla



territooriumil olevatele kruntidele, võttes arvesse Rae valla planeerimisameti seisukoha tee kasutamise vajaduse kohta.

Planeeritavat ala läbiva Veneküla kogujateega paralleelselt on kavandatud kergliiklustee. Jalakäijatele on kavandatud teed nii piki Pirita jõe kallast kui ka piki Vao oja endist sāngi ning piki kõiki juurdepääsu-tänavaid.

Jalakäijate teed on seotud üheks liiklusvõrguks, mis ühendab kõiki kvartaleid ja Pirita jõe äärset haljasala.

Arendusega seotud teed tuleb välja ehitada ja kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

6.2 Parkimine

Planeeringus on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006.a. otsusega nr.329 kinnitatud parkimisnormatiivist. Lõpliku parkimiskohtade arvu kavandamisel tuleb lähtuda projekteerimise ajal kehtivast normatiivist.

Planeeringus on kavandatud **842** parkimiskohta. Parkimiskohad on kavandatud nii hoonete mahtu (40%) kui ka hoovialale (60%), s.o. planeeringus kavandatud ehitusalale.

Pos. Nr	Maa sihtotstarve ja osakaalu % detailplaneeringu liikide kaupa	Suletud brutopind maa peal maa all	Normatiivne arvutus	Vastavalt normile	Projekteeritud	Elektriautode laadimistarkustega varustatavate parkimiskohtade arv
1	Ä ≥ 60 Thk ≤ 40	15000	Ä 1 koht/40 m ² T 1 koht/100 m ²	285	285	57
2	Ä ≥ 60 Thk ≤ 40	4500	Ä 1 koht/40 m ² T 1 koht/100 m ²	86	86	17
3	Ä ≥ 30 Thk ≤ 70	6400	Ä 1 koht/40 m ² T 1 koht/100 m ²	93	93	19
4	Ä ≥ 30 Thk ≤ 70	3000	Ä 1 koht/40 m ² T 1 koht/100 m ²	44	44	9
6	Ä ≥ 30 Thk ≤ 70	5400	Ä 1 koht/40 m ² T 1 koht/100 m ²	78	78	16
8	Ä ≥ 30 Thk ≤ 70	5100	Ä 1 koht/40 m ² T 1 koht/100 m ²	74	74	15
9	Ä ≥ 30 Thk ≤ 70	4800	Ä 1 koht/40 m ² T 1 koht/100 m ²	69	69	14
10	Ä ≥ 30 Thk ≤ 70	4200	Ä 1 koht/40 m ² T 1 koht/100 m ²	60	60	12
11	Ä ≥ 30 Thk ≤ 70	3800	Ä 1 koht/40 m ² T 1 koht/100 m ²	55	55	11

KOKKU 842 842

Märkused:

1. Lõpliku parkimiskohtade arvu kavandamisel tuleb lähtuda projekteerimise ajal kehtivast normatiivist.



7 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

7.1 Nõuded hoonete ehitusprojektide koostamiseks

- Enne ehitusprojektide koostamist teostada vajalikud uuringud, milleks on vähemalt topo-geodeetiline uuring ja ehitus- ning hüdrokeoloogiline uuring, mille käigus tuleb välja selgitada põhjaveetase ja pinnaste filtratsiooniomadused.
- Äri- ja tootmishoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästliku hoone kontseptsioonist, tagada hoonete energiatõhususe miinimumnõuded.
- Hoonete energiatõhusust oluliselt mõjutav tehnosüsteem peab tagama energiatõhususe ja optimaalse kasutamise (EhS §69¹ ja §69²) ja peab võimaldama tagada hoone energiatõhususe miinimumnõuded.
- Juhul, kui see on majanduslikult põhjendatud, tehniliselt teostatav ja arhitektuurselt sobiv, tuleb energiatõhususarvu saavutamiseks paigaldada päikeseenergiast lokaalselt taastuvenergiat tootev süsteem.
- Tänavate ning äri- ja tootmismaa kruntide ehitusprojektide mahus koostada haljastusprojektid. Tänavahaljastuse kavandamisel juhinduda Tallinna linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest.
- POS 12, 13 ja 14 haljastuse taastamisel kasutada olemasolevat pinnast ja niidutaimede seemnesegu, mitte kompostmulda ega muruseemet.
- Jäätmete töötlemise ja ladustamisega tegelevaid ettevõtteid võib ehitada vaid väljapoole Pirita jõe kaldaala piiranguvööndit. Ehitusprojektidele lisada jäätmeluba.
- Hoonete projekteerimisel arvestada radoonihuga ning kasutada komplekslahendust, s.o. vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Ruumidesse projekteerida hea ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".
- Kinnistu välisterritooriumil leviva tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevusega kaasneva müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatud müra normtasemetele.
- Taotleda ehitusprojektidele EV kehtivate seaduste ja määrustega nõutavad keskkonnaload.
- Sissesõitude asukohad ning laius krundile täpsustada ehitusprojektide koostamise käigus.
- Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Arendajal ja planeeringu kehtestajal tuleb hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel leevendavaid meetmeid rakendada. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon)



leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.

- Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Projekteerimisel arvestada EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus ja siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Arvestada Tallinna Linnavolikogu määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“.
- Pandused kavandada hoone mahtu.
- Avaliku kasutusega aladel (ka vaid osalise isikliku kasutusõigusega) ei ole piirde ega tõkkepuud lubatud.
- Arvestades perspektiivse elupiirkonna kavandamisega Pirita jõe äärde on mõistlik jõe poole ette näha aktiivne ärihoonete tänavafroot, sissepääsud. Tootmishooned, parkimine ja laadimisalad asuksid Lagedi tee pool või hoovialal. Tänavapoolsete fassaadide välisviimistluseks kasutada hoone arhitektuuri väärtustavaid soliidseid ja esinduslikke materjale. Suured hoonemahud liigendada horisontaalselt ja vertikaalselt.
- Üle 1500 m² suletud brutopinnaga tööstushoonetes, üle 1200 m² ärihoonetes tuleb kavandada varjend. Üle 10 000 m² hoonetes tuleb kavandada avalik varjend. Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada projekteerimise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala. Ruum võib olla ristkasutuses ehk vajadusel saab ruumi kasutada varjendina.
- Arvestada kuumasaarte minimeerimise vajadusega: kavandada minimaalse suurusega parkimiseks ja manööverdamiseks vajalikud kõvakattede alad. Manööverdamiseks ja parkimiseks mittevajalikud alad haljastada, soovituslikult kõrghaljastusega. Parklad liigendada kõrghaljastusega.
- Katuse materjali ja/või materjali tooni valikuga vältida kuumasaarte tekitamist.
- Kavandada krundi POS 8 hoonestus võimalusel vähemalt 60 m kaugusele Pirita jõest, et tagada laiem puhverala jõe ääres.
- Kavandada vähemalt 15% ulatuses krundi pinnast compatse haljasalana.
- Tööstushoonete laoplatside ja ärihoonete vahele rajada haljastusega puhvertsoonid.
- Kavandada vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ elektriautode laadimistaristu.
- Äri- ja tootmismaade planeerimisel käesolevasse piirkonda, tuleb arvestada, et sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42, § 5, „Välismüra normtasemed hoonestatud ja hoonestamata aladel“ lõige 5 punkt 2 alusel ei või kavandatavate ettevõtete tegevusest tingitud müratase kinnistute välisterritooriumitel ületada 60 dBA päevasel ajal ja 45 dBA öisel ajal ning naabrusesse jäävatel linnade ja asulate looduslikel puhkealadel (näit. pos 20) ei või ettevõtete tööst tingitud müratase ületada 55 dBA päevasel ajal ja 40 dBA öösel.



Ärihoonete planeerimisel olemasoleva elamumaa (pos 34) kõrvale tuleb tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada, et SM 04.03.2002.a määrus nr 42 § 7, „Tehnoseadmete müra normtasemed hoonetes ja hoonete välisterritooriumil“ punkt 1.2 alusel ei või elamu välisterritooriumil tehnoseadmete tööst põhjustatud müra ületada 50 dBA päeval ja 40 dBA öisel ajal. Elanike häirivuse riski vähendamiseks tuleks ärihoonete ja elamumaa vahele näha kõrghaljastusega puhverala.

Välisõhu kaitse seaduse § 66, „Saasteainete väljumiskõrgus“ lõige 2 alusel tuleb planeeritavate hoonete projekteerimisel arvestada, et saasteaineid väljutavad korstnad, ventilatsioonivad ja - torud ning muud saasteallikad oleksid paigaldatud vähemalt 50 meetri kaugusele eluhoonest jne.

7.2 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas

Üldnõuded:

Projekteerimisel lähtuda valdkonna heast tavast, asjakohasest standardist või paigaldusjuhendist.

Edasiseks projekteerimiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja kooskõlastada ehitusprojektid võrguvaldajatega; tehnovõrgud planeerida väljapoole puude kasvuala.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste (veevärk, reo- ja sademevee kanalisatsioon) projekteerimine ja ehitamine teostada vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu tingimustel.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Kogu tööperioodi jooksul peab arendaja järgima teede- ja sideministri 09.07.1999 määrust nr. 39 „Raudtee tehnokasutuseeskirja kinnitamine“ ja selle määruse lisa 3 „Ehitusgabariidi rakendamise juhend“, mille kohaselt on ehitus-, remondi- ja muude tööde tegemisel keelatud rikkuda raudtee ehitusgabariidi nõudeid.

- Sademevesi

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendustele tuleb lisada vee erikasutusloa materjalid ning tagada Pirita jõkke suunavatele sademevetele etteantud kvaliteedinäitajad. Pirita jõkke juhitud sademevesi peab vastama veeseaduse alusel kehtestatud sademevee saasteainete sisalduse piirväärtustele ja veeloaga määratud heitkogustele.

- Soojusvarustus

Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused. Soojusvõrgu ehitusprojektide koostamisel järgida planeeringu seletuskirja punktis 7.3 esitatud nõudeid, millest tulenevalt võib täpsustuda või muutuda planeeritud soojusvarustuse asukoht / kulgemisjoon.

- Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda TALLINNA VESI AS-lt tehnilised tingimused. Projekteeritavatele VK-torustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Planeeringuala reovee kanalisatsiooni projekt tuleb koostada kuni väljaehitatud ja töökorras magistraaltorustikeni ning pumbajaamani. Planeeritav veetorustik tuleb varustada



tuletõrjehüdrantidega, mis peavad tagama vajaliku väliskustutusvee kuni 30 l/sek. Vajadusel teostada geodeetilised uuringud. Tulekustutusvett on võimalik tagada peale ringveevõrgu moodustumist alas.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Kuna veevõrgu ringistus on seotud kõrvalalade detailplaneeringute ja tööprojektidega, siis tuleb varem koostatud ja kehtivates planeeringutes ja tööprojektides ette nähtudveetorustiku läbimõõtu suurendada läbimõõduni De280. Käesoleva planeeringuala reoveed juhitakse Lagedi tee 11, 11a ja 11c planeeringuga ette nähtud reoveepumplasse ning pumbatakse eelvoolu, milleks on varem projekteeritud iseoolne reoveetorustik, pumpla ja survetorustik („Tallinn, Peterburi tee 110a/3, 110a/5, 110a/6, 110a/7a, 110a/7b, 110a/7c, 110a/7d Veevarustuse ja kanalisatsiooni tööprojekt“ Torudisain OÜ tööprojekt nr 2357). Nimetatud tööprojekti kohaselt pumbatakse reoveed edasi juba Peterburi tee kanalisatsioonikollektorisse. Tööprojekti reoveetorustike läbimõõte kui ka pumpla võimsust on vajalik suurendada, et oleks tagatud kogu piirkonna reovee vastuvõtmine. Pumplast planeerida välja kaks survetoru, varasema ühe toru asemele. Sademevee osas kooskõlastada lahendus Tallinna Kommunaalametiga.

- Sidevarustus

Tööprojektide koostamiseks tellida Eesti Telekom AS-lt täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused;

tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised; maa-alal paikneb Eesti Telekom AS-ile kuuluv liinirajatised; kaabli kanalisatsioon, maakaabel, õhuliin. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Eesti Telekom AS-i üldkasutatava sidevõrguga; tööde teostamisel tuleb lähtuda määrusest „Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord“; töid võib teostada ainult Eesti Telekom AS-i poolt väljastatud tegutsemisloa alusel

- Elektrivarustus

Taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud võimsusega objektide liitumiseks; elektriosa tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakonnaga.

Alajaamad kavandada võimalusel äri-ja laohoonete mahtu, tagades neile ööpäevaringse juurdepääsu avalikult tänavalt.

- Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse tööprojektid kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.



8 TEHNOVÕRGUD

8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesoleva planeeringuala vee-ja reoveekanalisatsiooni ning sademe-ja drenaažveetorustike projektlahendus on koostatud lähtudes AS Tallinna Vesi poolt 21.11.2023.a. väljastatud tehnilistest tingimustest PR/2359889-1.

Projektlahenduse koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ning projektidega:

- 1) Lagedi tee 11, 11a, 11c geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, OÜ Amaate AKM töö nr T-027-23;
- 2) „Lagedi tee 3c, 5, 5a, 7 ja 9 kinnistute detailplaneering“, K-Projekt AS töö nr 15199, seisuga 16.10.2024;
- 3) OÜ EstKonsult töö nr 20011 „Piirkonna veetorustike tugiskeem“.

Planeeritava ala veega varustamine ja reovee ärajuhtimine toimub Lasnamäe elurajoonis ja Vao tööstuspiirkonnas olemasolevate ja varem planeeritud veevarustuse ja kanalisatsiooni võrkude baasil. Sademevee eelvooluks on Pirita jõgi.

Veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkud valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning kooskõlastatakse täiendavalt võrguvaldajaga.

8.1.1 Veevarustus

Planeeringuala arvutuslikud vajalikud veekogused on:

- olmevesi 4 l/s; 45 m³/d;
- välistulekustutusvesi 30 l/s.

Käesoleva planeeringuala veega varustamiseks on vajalik Lagedi tee 3b kinnistul paiknev olemasolev De280 veetorustik ringistada Vao tee T3 veetorustikuga. Olemasolev Vao tee T3 veetorustik De250 asendada De280 veetorustikuga kuni Ümera 30a juures paikneva De500 veetorustikuga.

Ringistamiseks on vajalik rajada alljärgnevad veetorustiku lõigud, mis on lahendatud K-Projekt tööga nr 15199 „Lagedi tee 3c, 5, 5a, 7 ja 9 kinnistute detailplaneering“, vt tehnovõrkude koondplaan joonis DP-3)

- 1) Veetorustik De280 mm alates Lagedi tee 3b kinnistul paiknevast olemasolevast De280 mm veetorustikust kuni käesoleva planeeringualani;
- 2) Veetorustiku De280 mm lõik, mis on planeeritud Lagedi tee alt läbi kuni Vao tee T3 olemasoleva veetorustikuni;
- 3) Olemasoleva Vao tee T3 De250 veetorustiku asendamine De280 torustikuga kuni Ümera 30a veetorustikuni DN500

Tallinna ringteel ning sellega piirnevatel sõiduteede teeluses osas on ette nähtud 2xDe280 veetorud hülsis.

Nimetatud veetorustikud vastavad OÜ EstKonsult poolt koostatud veevarustuse tugiskeemile (töö nr 20011) ja on lahendatud K-Projekt poolt koostatud detailplaneeringu mahus.



Käesoleva planeeringuala siseselt rajada De110-160 veevarustuse ringvõrk, mis ühendatakse K-Projekti poolt planeeritud Lagedi tee De280 veetorustikuga. Veetorustike läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel taotletud tehniliste tingimuste põhjal.

Planeeringualal Pirita jõe ja linna halduspiirile planeeritud veetorustikule on ette nähtud loputusots.

Planeeringuala tänavatorustikust viiakse tarnetorustikud planeeritud kinnistutele. Liitumispunktid tuleb rajada tänava maa-alale kuni 1 m kaugusele krundi piirist,

Planeeringualasisene veevõrk De110-160 varustatakse tuletõrjehüdrantidega, mis tagab kustutusvee 10 l/s. Kuna planeeringuala sisest veevõrku ei saa ringistada, siis tuleb kustutusvee vajaduse 30 l/s tagamiseks rajada kinnistutele lokaalsed veemahutid. Sisemise ja välistulekustutusvee täpsemad vooluhulgad täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Veevõrgus kujunev vabarõhk täpsustatakse AS Tallinna Vesi poolt peale veetorustiku kasutusele võtmist, orienteeruvalt on see 450 kPa. Veetorustike läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

8.1.2 Reoveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Käesoleva planeeringuala reovee (14 l/s; 45 m³/d) eelvooluks on K-Projekt poolt koostatud „Lagedi tee 3c, 5, 5a, 7 ja 9 kinnistute detailplaneering“ (töö nr 15199, vt joonis DP-3) mahus projekteeritud Lagedi tee iseveoline reoveetorustik ja Lagedi tee pumpla koos reservmahutiga. Lagedi tee planeeritud pumplast juhitakse reoveed Jõesaare tn T3 olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku koos pumplaga Plaasi tn 2 kinnistu kohal.

Käesolevale planeeringualale kavandatud tänavatele on ette nähtud rajada reovee tänavatorustikud ja üks reoveepumpla koos survetorustikega, mille kaudu suunatakse planeeritud kinnistute reoveed Lagedi tee planeeritavasse reoveekanaliseerimise (K-Projekt töö 15199, vt joonis DP-3)

Planeeringuala reovee arvutusaravool täpsustada ehitusprojekti staadiumis ning vajadusel ette näha planeeritavale pumplale reservmahuti, kuna Plaasi tn 2 kinnistu kohal olev reoveepumpla on piiratud 10-le l/s.

Käesoleva planeeringuala pumplale on moodustatud eraldi kinnistu ja määratud 20 m kuja. Pumplat teenindava hooldustehnika tarbeks on planeeritud ligipääsutee. Ligipääsutee peab vastama survepesuauto juurdepääsutee nõuetele ning pumpla juures tuleb tagada ümberkeeramise võimalus.

Pumpla automaatika-juhtimissüsteem (juhtimine, kontroll, valve) tuleb ühendada veeettevõtja vastava süsteemiga.

Planeeritavate kinnistute äravoolutorustikud ühendatakse tänavatorustikega. Liitumispunktid tuleb rajada tänava maa-alale kuni 1 m kaugusele krundi piirist.

Kanaliseerimistorustike läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

8.1.3 Sademeveekanaliseerimine

Vastavalt AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringus esitatud sademevee lahendusele on sademevee eelvooluks Pirita jõgi, eeldusel, et eelnevalt on sademevesi puhastatud. Pirita jõkke juhitud sademevesi



peab vastama Veeseadusega kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele ja veeloaga määratud heitkogustele.

Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Planeeringuala sademevee käitlemise ja ärajuhtimise lahendust on tutvustatud Tallinna Keskkonna ja Kommunaalameti spetsialistidele ning lähtub nende seisukohtadest.

Planeeringuala sademevee kogumiseks ja ärajuhtimiseks on kasutatud maksimaalselt looduslähedasi lahendusi (kompaktsed rohealad, viibetiigid, imbakraavid, jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu.

Planeeringu alalt ärajuhitava sademevee vooluhulga minimeerimiseks ja tippude mahalõikamiseks tekkekohtades on kinnistutel eelistatud kasutada järgmisi meetmeid:

- kogumist kastmisveeks,
- imutamist kinnistul,
- juhtimist murupindadele,
- kokkuvooluaja pikendamine ühtlustusmahutite rajamisega,
- kraavide kasutamine sademevee ärajuhtimiseks.

Eelistatud oleks juhtida sademevesi planeeringualalt iseveolselt Pirita jõkke, kasutades looduslähedasi käitlusviise, kuid planeeritava ala reljeef ei võimalda antud alal isevoorse lahenduse kasutamist. Maapinna langus on jõe suunas, kuid arvestades Pirita jõele kehtestatud 50m ehituskeeluvööndit, ei ole jõeäärsele alale puhasti rajamine võimalik. Lähtuvalt eeltoodust on ette nähtud planeeringuala sademeveed juhtida planeeritavasse sademevee ülepumplasse ja puhastisse, mis paiknevad planeeringuala ja raudtee vahelise alal olemasoleva kraavi vahetus läheduses. Valitud ala on ette nähtud kujundada nii, et tehniliste vajaduste ja looduslike võimaluste koosmõjul on võimalik saavutada huvitav maastikuline lahenduse.

Planeeringuala tänavatele on ette nähtud rajada restkaevudega varustatud sademeveekanalisatsioon ja sademevee ülepumpala koos sademevee puhastiga. Puhasti läbinud sademeveed juhitakse käesoleva planeeringuala ja olemasoleva raudtee vahelisele alale planeeritud kraavi, mis kujutab endast vahetiikidega varustatud looduslähedast äravoolusüsteemi. Kraavi-tiikide süsteemi läbinud ja eeldatavasti puhas vesi suunatakse kraaviga või torustikuga Pirita jõkke. Vajadusel rajada sademevee väljavoolule reguleerimis-puhastussõlm.

Pirita jõkke juhitavate sademeveekoguste vähendamiseks tuleb kinnistute ehitusprojektide koostamisel kavandada kinnistutelt ärajuhitava sademevee vooluhulga ühtlustamine planeeringuala piires. Krundilt ärajuhitav sademevee vooluhulk tuleb piirata 10-le l/s.

Kinnistul kogunevat sademevett tuleb maksimaalselt käidelda omal kinnistul. Sademevee kohapealseks käitlemiseks on mitmeid võimalusi:

- Immutada pinnasesse, kasutada immutusplokkide;
- Kasutada sademevee kogumist puhvermahutisse;
- Sademevee tekkekohas aeglustada äravoolu, kasutades selleks kinnistul suurema läbimõõduga torustikke;
- Kinnistul kogunevat sademevett on võimalik taaskasutada hoonetes (nt WC loputuskastides) ja õues kastmisveena.



- Kinnistutel, kus tegeletakse naftaproduktidega (bensiinikladi, autoremonditöökojad jms) tuleb rajada kohalikud õli- ja settepuürid.

Sademevee tekkimise ja ärajuhtimise bilanss planeeringuala pinnaerimite kaupa:

Pinnaerim	Pindala m ²	Arvutuslik äravool l/s	Ärajuhtimine, käitlemine
Katused (ehitusala pind) (9 krunti)	24 910	760	Tippvooluhulga reguleerimiseks kasutada kinnistul puhvermahutit, immutusplokke. Sademevett on võimalik kasutada näiteks kastmiseks, autopesuks, tualetis loputusveena.
Kõvakatend krundil (9 krunti)	18754	450	Igalt krundilt kuni 10 l/s planeeritavasse tänavasademeveekanaliseerimiseks kasutada krundil suurema läbimõõduga torustikku, kasutada vett läbilaskvaid katendeid, immutusplokke.
Kõvakatend tänaval	12 668	295	Juhtida tänavale planeeritavasse sademeveekanaliseerimiseks
Muru krundil (9 krunti)	18 754	115	Immutamine pinnasesse
Haljasalad	15 021	70	Immutamine pinnasesse

8.1.4 Liitumispunktid ja ehitustööde mahud

Kinnistute hoonestusprojektide koostamisel tuleb planeeringus näidatud liitumispunktide asukohad täpsustada. Enne ehitusprojektide koostamist tuleb taotleda Tallinna Vesi AS-lt tehnilised tingimused iga konkreetse kinnistu veega varustamiseks ja kanaliseerimiseks.

Orienteeruvad ehitustööde mahud planeeringuala kinnistute ühendamiseks ühisvõrkudega:

1. Veetorustikud:

- planeeritud veetorustik De280 mm ca 470 m
(Lagedi tee 3b kuni käesolev planeeringuala)
- planeeritud veetorustik De110-160 mm ca 1150 m
(käesolev planeeringuala)
- planeeritud veetorustik De280 mm ca 1200 m
(Lagedi tee alt kuni Vao tee olemasolev veetorustik)
- Vao tee olemasoleva veetorustiku De250



asendamine De280 kuni Ümera 30a veetoruni De500	ca 800 m
2. Reoveetorustikud ja pumplad:	
- planeeritud reoveekanaliseerimise torustik De250 mm (Lagedi tee reoveepumpla kuni planeeringuala)	ca 350 m
- planeeritud Lagedi tee reoveepumpla	1 kompl
- planeeritud Lagedi tee reoveepumpla survetorustik 2xDe160 mm	ca 350 m
- planeeritud reoveekanaliseerimise torustikud De160...250 mm (käesolev planeeringuala)	ca 820 m
- planeeritud reoveepumpla (planeeringualal)	1 kompl
- planeeritud reoveepumpla survetorustik 2x De160 mm	ca 150 m
3. Sademeveetorustikud:	
- planeeritud sademeveetorustikud De200...350 mm	ca 800 m
- planeeritud sademevee pumpla-puhasti	1 kompl
- planeeritud sademevee kraav koos vahetiikidega	1 kompl
- vajadusel reguleerimissõlm (suubumisel Pirita jõkke)	1 kompl

8.2 Elektri ja sidevarustus. Teevalgustus.

8.2.1 Üldist

Lagedi tee 11, 11a, 11c kinnistute detailplaneering, Lasnamäe linnaosas, krundib ümber olemasolevad kinnistud, ning annab ehitusõiguse 9 äri- ja tootmiseloomuga krundi hoonestamiseks, teede- ja tehnovõrkude rajamiseks.

Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala orienteeruv arvutuslik elektri koormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 460180; 06.10.2023.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Telia Eesti AS tehniliste tingimustega nr 38313473; 10.10.2023.

Teevarustuse osas, pole tehnilisi tingimusi taotletud, need taotletakse Ehitusprojekti koostamise käigus.

8.2.2 Arvutuslik elektri koormus

Arvutusliku elektri koormuse määramisel, on arvestatud, et ehitamisele tulevad logistika-funktsiooniga tootmishooned koos büroopinna ja/või kauplusega.

Elektrienergia tarbijateks, on ka kanalisatsiooni pumbajaam ja teevalgustus.

Arvutustulemused, on toodud tabelis ET1

Tabel ET1.

Elektri koormused.



Pos. nr	Nimetus	Krundi sihtotstarve ja selle osakaal	Suletud brutopind m ²	Koormus kW	Märkusi
1	Äri-ja tootmismaa	Ä60,Thk40	Ä9000,T6000	600	
2	Sama	Ä600,Thk40	Ä2700,T1800	160	
3	Sama	Ä30,Thk70	Ä1900,T4500	150	
4	Sama	Ä30,Thk70	Ä900,T2100	75	
6	Sama	Ä30,Thk70	Ä1600,T3800	130	
8	Sama	Ä30,Thk70	Ä1500,T3600	120	
9	Sama	Ä30,Thk70	Ä1400,T3400	110	
10	Sama	Ä30,Thk70	Ä1200,T3000	100	
11	Sama	Ä30,Thk70	Ä1100,T2700	90	
-	Pumpla	Thk100	T10	10	
-	Teevalgustus	-		10	

Kõik kokku, koos eriaegsuse ja kadudega

1500 kW

8.2.3 Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala elektrivarustuseks, ehitatakse 3 trafoalajaama koos 10 kV kaabelliinidega ja tarbijaid toitvad 0,4 kV kaabelliinid koos jaotus- ja liitumiskilpidega.

Trafoalajaama nr 1 toiteks, mis varustab tervikuna äri- ja tootmiskrunti nr 1, ehitatakse 10 kV kaabelliinid läbijooksvana 10 kV kaablilt nr 102004 Lagedi tee 9c kinnistu lähedal.

Trafoalajaama nr 2 toiteks, ehitatakse 10 kV kaabelliin, trafoalajaama nr 1 kaabelliinidelt.

Trafoalajaama nr 3 toiteks, ehitatakse 10 kV kaabelliin alates alajaamast nr 12428.

Planeeritavat ala läbib Elektrilevi 10 kV õhuliin (Aiaotsa fiider), milline asendatakse 10 kV 10 kV kaabelliiniga kogu ümbertõstetava liini ulatuses.

Otstarbekas oleks see 10 kV kaabelliin viia läbi kavandatud trafoalajaamast nr 3, tagades sellega trafoalajaamale nr 3 mitmepoolse elektritoite.

Olemasoleva 10 kV õhuliini asendamine 10 kV kaabelliiniga toimub hoonestaja rahaliste vahenditega (projekt+ehitus).

Trafoalajaamadele eraldi krunte pole moodustatud, seega on need alad nn servituudi vajadusega alad Elektrilevi OÜ kasuks. Trafoalajaama maa-ala suuruseks, on kavandatud ca 60 m², seega ka servituudi ala suurus, on sama suur.

Nii trafoalajaamadele, kui ka elektrikilpidele, tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääs.



Tarbijaid toitvad liinid, ehitatakse kõik 0,4 kV kaabelliinidega, jaotus- ja liitumiskilbid paigaldatakse krundi piirile nii, et krundi piir ja kilbi fassaad oleksid samal joonel.

Ehitusprojekti, tuleb täpsustada elektrikoormusi, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt. Olemasoleva 10 kV õhuliini ümbertöstmiseks, tulevad taotleda eraldi tehnilised tingimused.

Päikeseelektripaigaldise peamine funktsioon on krundi (kinnistu) ehitiste teenindamine, energiatõhususe miinimumnõuete täitmisele kaasaaitamine ja on ehitise tehnosüsteemi osa. Päikeseelektripaigaldist kui tehnorajatist ei ole lubatud rajada.

Päikeseelektripaigaldise projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb tagada ohutu pingevabastuslahendus, tagada päikesepaneelide ja hoone teiste tehnoseadmete ohutut koostoimimine.

Juhul kui otsustatakse kasutusele võtta päikeseenergiast lokaalselt taastuvenergiat tootev süsteem, võib seda paigutada hoone katustele ja fassaadidele.

8.2.4 Sidevarustus

Planeeritavale alale, on kavandatud 9 äri- ja tootmisfunktsiooniga krunti. Normaalse ja tänapäevase äritegevuse tagamiseks, peavad kõik krundid olema ühendatud loodava telekommunikatsioonivõrguga läbi valguskaabli.

Planeeritavale alale ehitatakse 1-2 avaline sidekanalisatsioon ja sellelt ühendus iga äri- ja tootmiskrundiga. Planeeritud põhikanalisatsioon, ühendatakse Lagedi tee 3C, 5, 5A, 7 ja 9 kinnistute detailplaneeringu (DP042010) järgse sidekanalisatsiooniga. Olenevalt antud planeeringu realiseerimise ajast, võib ühenduspunkti asukoht muutuda.

Ehitusprojekti koostamisel, tuleb täpsustada sidevajadust, ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused teenusepakujalt.

8.2.5 Välisvalgustus

Avalikele kinnistutele kavandatud sõidu- ja kõnniteed valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse LED-lampidega valgusteid, millised paigaldatakse 8-10 m kõrgusele. Valgustid peavad olema energiasäästlikud ning ei tohi tekitada valgusreostust.

Kõik valgustusliinid, ehitatakse kaabelliinidena alates teevalgustuse juhtimiskilbist. Teevalgustuse kilbi täpne asukoht selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Avalike alade valgustusrajatiste vajalik rajamismaht on ligikaudu 1700 jm.

Avalike alade valgustusrajatise väljaehitamise ulatus lepatakse kokku sõlmitava halduslepinguga ja tehniline lahendus koostatakse vastavalt valgustusrajatise haldaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Hoonestatavate kinnistute välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektidega. Valgustus peab olema energiasäästlik ning ei tohi tekitada valgusreostust.

Koostas Kaarel Roopalu, tel. 56461247



8.3 Soojusvarustus

Vastavalt kehtivale üldplaneeringu lahendusele asub planeeritav ala, Lagedi tee 11,11a ja 11c kinnistud, tsentraalse soojusvarustuse eelisarenduse piirkonnas, paiknedes vaba võimsust omavate soojus- magistraalide (DN 1200, DN 1000) läheduses. Planeeritav ala ei kuulu kaugkütte piirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“.

Tehnilised nõuded planeeritava hoonestuse ühendamiseks kaugkütte võrguga on esitatud AS Utilitas Tallinn poolt 22.11.2023 nr 23TT-08997 väljastatud tehnilistes tingimustes.

Planeeritavatel kinnistutel kavandatava hoonestuse summaarne arvestuslik soojusvajadus kütteks - ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks moodustab 3,7 MW.

Sõltuvalt ühenduspunktide valikust on vajalik arvestada varem koostatud ja kehtestatud (Tallinn, Lasnamäe, Jõemäe piirkonna detailplaneerimise projekt) ning koostamisel oleva (Lagedi tee 3c, 5, 5a 7 ja 9)detailplaneering) planeeringu tehnovõrkude lahendustega.

Planeeritava hoonestuse soojusvarustuseks vajalike harumagistraalide lähedus on lähtuvalt ühenduspunktist:

ühendus soojusvõrguga DN-1200 kambrist I5 on ette nähtud rajada vastavalt kehtestatud Jõemäe piirkonna detailplaneeringus kavandatud asukohas, mis asub väljaspool planeeritavat ala tee maal-alal. Magistraaltorustik kambrist I5 kuni vaadeldavate kinnistuteni on perspektiivne ja ei kuulu käesoleva detailplaneeringu mahtuJõemäe piirkonnas paikneva jaotusmagistraali dimensioneerimisel tuleb arvestada planeeritava ala lisakoormusega 3,7 MW.

Kavandatud soojusvõrgu trass planeeritaval alal on esitatud tehnovõrkude koondplaanil, joonis A-5 ja tehnovõrkude skeemil joonis A-6.

Kavandatava hoonestuse soojusvarustuse lahendus kaugküttevõrkude baasil ei välista üksikobjektidel alternatiivsete soojusallikate (õhu-, maasoojuse, päikesepatareide, jääksoojuse) kasutamist. Vältida tuleb paralleelvarustust, lokaalse ja kaugkütte samaaegset kasutust.

Võrgud rajatakse maa-alustena avatud paigaldusviisil (va ristumine rekonstrueeritava riigiteega kus torustik paigaldatakse kogu riigitee maaüksuse ulatuses kaitseshülssi), üksiktarbijate liitumispunktiks on kinnistu piiril paiknev sulgseadmega varustatud ühendussõlm.

Kavandatud soojusmagistraalid ja jaotusvõrgud rajatakse väljapoole planeeritavate kinnistute piire teede maa-alas, v.a. pos. 2 – mille põhjaküljele on planeeritud võimalik soojustrassi koridor. Soojuskandjaks võrgus on ülekuumendatud vesi. Tarbijad ühendatakse võrguga sõltumatu skeemi kaudu läbi täisautomaatsete soojussõlmede.

8.3.1 Ligipääs ja teenindatavus

Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada võimalike kaevetöödega torustiku remondi ning ehituse ajal ja torustiku vahetamise vajadusega tema plaanilise 30a eluea lõpus. Teede ja tänavate ning väravate/tõkkepuude planeerimisel/projekteerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et need oleksid ehitustehnika (veoautod, kraanad, kopad) läbipääsemiseks vajaliku suurusega ja soojustorustikule peab saama ligi pääseda ööpäevaringselt. AS Utilitas-ele



tuleb üle anda väravate/tõkkepuude avamisvahendid. Teede ja tänavate planeerimisel tuleb arvestada võimalikest kaevetöödest tulenevate piirangute ja takistustega – võimalusel tuleks soojustorustik nihutada võimalikult vähemsegavasse kohta teeala ääres või haljasalale. Kaevetöödest tuleneva mittevajaliku mõjutamise vältimiseks tuleb hoiduda kaugküttetorustiku planeerimist kahe sügavamal paikneva kommunikatsiooni vahele.

8.3.2 Servituudid ja kaitsevöönd

Määrata ja tagada tuleb kõik ligipääsemiseks ning teenindamiseks (sh remont jms) vajalikud servituudid. Soojustorustike kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus- ja taristuministri määrusega nr 73 (25.06.2015). Maa-aluse soojustorustiku kaitsevööndi suurus sõltub selle läbimõõdust – suurema kui 200mm läbimõõduga soojustorustiku kaitsevöönd on 3m isolatsiooni äärest, 200mm väiksema läbimõõduga soojustorustikul on see 2m isolatsiooni äärest. Projekti plaanidel ja profiilidel tuleb määrata soojustorustiku kaitsevööndisse ja selle vahetusse lähedusse projekteeritavad kommunikatsioonid ning rajatised ja nende paiknemissügavus.

8.3.3 Vahekaugused ja paigaldussügavus

Tagada tuleb nõuetekohased vahekaugused ja paigaldussügavus. Soojustorustik tuleks hoonetest ja rajatistest võimalikult kaugele planeerida/projekteerida. Rajatiste ja haljastuse (eriti kõrghaljastuse) projekteerimisest soojustorustiku peale ja neile liialt lähedale tuleb hoiduda. Otstarbekas on kommunikatsioonide planeerimisel alustada nn vähempaindlikest so tehniliselt keerulisematest ja suuremate mõõtmetega kommunikatsioonidest. Soojustorustiku tavapärane paigaldussügavus on 1,0 m (EVS 843), määratud on ka minimaalne ja maksimaalne lubatav paigaldussügavus, mida tuleb jälgida/kontrollida.

Soojustorustiku projekteerimis- ja paigaldustöö peab vastama EVS-EN 13941 nõuetele. Soojustorustiku plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune eelisooleeritud soojustorustik tuleb projekteerida ja valmistada standarditele EVS-EN 253, 448, 488, 489 vastavast lekkeotsimisüsteemi (LOS) kontrolltraatidega torumaterjalist. Torustiku LOS peab vastama kompenseerimisvajadusega (paisumistsoonid; paisumisvarupadjad) ja sellest tuleneva ruumivajadusega.

8.3.4 Pinged ja maksimaalsed lubatavad paigalduspikkused

Planeerimise ja projekteerimise igas staadiumis peab arvestama soojustorustikule lubatavate pingetega ja sellest tulenevate maksimaalsete paigalduspikkustega. Eelistada tuleb lihtsamaid ja väiksemate keskkonnamõjutustega (ISO 14001) paigaldusmeetodeid, mis ei vaja pika aega avatud kaevikut, kompenseerimiseks vajalikke lisaseadmeid (nt telgkompensaatoreid ja kinnistugesid) jms. Arvestada tuleb, et planeeringuga ettenähtud soojustorustiku kulgemisjoon on põhimõtteline. Termilise pikenemise arvutusi ei ole läbi viidud ning kompenseerimine ei ole lahendatud. Sellest tulenevalt võib soojustorustiku kulgemisjoon projekteerimise etapis muutuda.

Armatuur ja armatuuri teeninduskaevud. Soojustorustikule tuleb projekteerida eelisooleeritud torumaterjalist vastava tingimõõduga hargnemissõlmed, mis arvestavad tarbijate paiknemisega. Hargnemissõlmede paiknemiskoha valikul ja kujundamisel tuleb arvestada tehniliste piirangutega (pinged, liikumised, väsimus). Armatuuri teenindamiseks tuleb armatuuri kohale projekteerida teeninduskaevud, mis ohutu teenindamise huvides võimalusel ei paikneks sõiduteel. Kaevud peavad olema nõuetele (tee-ehitus jms) vastavad ja inimestele ning ümbritsevale ohutud. Kaevud (nii materjal kui mõõdud!) tuleb valida ja paigutada põhimõttel, et neid saaks nõuetekohaselt paigaldada (nt tihendustööd kaevude vahel ja



ümber!) ja nendes paiknev armatuur (nii sulg-, õhutus-, kui tühjendusarmatuur) oleks teenindava personali poolt ligipääsetav/teenindatav.

Ajutine liikluskorraldus ja tee-ehituse erinevad tööjärgud. Transpordiga mõjutatud alal tuleb tagada torustike igakülgne ohutus ja arvestada kasutatava transpordi mõõtudega ning tehniliste andmetega. Ajutise liikluskorralduse planeerimisel ja tee-ehituse erinevate tööjärgude planeerimisel ja projekteerimisel (eriti aga kaevetöödel ja freesimise ajal toimuva kihtide eemaldamise ajal) tuleb jälgida paigaldussügavusi ja minimaalset lubatavat ca 600 mm katet toru kohal ning kontrollida torustikule mõjuvaid pingeid. Pinged ei tohi ületada lubatavaid.

Kinnistute konkreetse soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal liitumistingimuste osas läbi rääkida AS Utilitas Tallinn kliendihalduriga, sõlmida liitumisleping ning taotleda konkreetsed tehnilised tingimused.

Kavandatava soojusvõrgu jaotusmagistraali ühenduspunkti asukoha valiku puhul saab olema määravaks kõrvalasuvate kinnistute detailplaneeringute realiseerumise ajad.

9 NÕUDED RAUDTEE KAITSEVÖÖNDILE

Planeeringuala jääb kavandatava Rail Baltic trassikoridori puhveralasse.

Arendajal on kohustus järgida nõudeid Ehitusseadustiku §73 sätestatud raudtee kaitsevööndi ulatuses ning raudtee kaitsevööndis kehtivaid piiranguid.

AS-il Eesti Raudtee on perspektiivses plaanis kavandatud Lagedi-Maardu raudteeharul teise peatee ehitamine olemasolevast teest 10 meetri kaugusele (planeeringuala poole) koos uue raudteesillaga üle Pirita jõe, millega seoses laieneb perspektiivis raudtee kaitsevöönd 10 meetri võrra. Kaitsevöönd ulatub planeeringualal olemasolevast raudtee teljest perspektiivselt 40 meetri kaugusele.

Raudteeveeremist tingitud müra ja vibratsiooni leevendavate meetmete tagamiseks piirneval raudteemaa kinnistul tuleb arvestada võimalikku raadamise vajadust tulevikus, et tagada tehniliste- ja ohutusnõuete täitmine.

Projekteerimistööde teostamisel tuleb arvestada Tehnilise järelevalve Ameti poolt esitatavaid nõudeid (vt. menetluskumendid, Tehnilise Järelevalve Ameti kiri nr 7-1/16-0370-002 02.03.2016).

10 PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA

Olemasolevale Veneküla teele on moodustatud 15m laiune transpordimaa kinnistu POS 12. Transpordimaa POS 12 alas tagatakse tee avalik kasutus isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega Rae valla kasuks. Moodustatud transpordimaa laius võimaldab Veneküla tee rekonstrueerimist 6 m laiuseks juhul, kui Rae vallal tekib vajadus ja/või võimalus. Veneküla tee hooldus- ja remondikohustus on Rae vallal.

Transpordimaa POS 7 alas tagatakse kõnniteede avalik kasutus isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega Tallinna linna kasuks.

Transpordimaa POS 17, POS 18, POS 19 ja POS 20 kinnistud võõrandatakse tasuta Tallinna linnale pärast sõidu-ja kõnniteede, trasside ning haljastuse välja ehitamist huvitatud isiku poolt.

Üldkasutatava maa kinnistud POS 5, POS 13 ja POS 14 võõrandatakse tasuta Tallinna linnale.



11 PLANEERINGU ETAPIVIISILISE REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimise võimaluste selgitamiseks koostas inseneribüroo Stratum 2014 aastal uuringu "Liiklusuuring Lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a kinnistute detailplaneeringule."

Töö eesmärk oli analüüsida ja selgitada välja planeeringu realiseerimisega kaasnevad liiklusmõjud lähiala tänavatele ja teedele. Lähtuti Lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a kavandatud ehitusõigusest brutopinnaga kuni 141 600 m² ja kavandatud parkimiskohtade arvust kuni 1854.

Töö tulemusena on esitatud liiklusgraafiku järgi võimalik planeeringualalt ohutult liituda (T=3sek) Ringtee liiklusvooga ligikaudu 700 sõidukil tunnis. See tähendab, et sõltuvalt lisanduva liikluse stsenaariumist on võimalik lähitulevikus detailplaneeringus ette nähtud objektidest välja ehitada 60-80%, %, s.o. 84 960 – 113 280 m².

Kasutades Ringteel keskmist liikluse kasvustsenaariumi (1000a/h) on DP alalt võimalik ohutult liituda 650 sõidukil tunnis, mis tähendaks olemasolevas situatsioonis võimalike ehitusmahtude realiseerimist 66% ulatuses.

Käesoleva planeeringu põhjal on kavandatud ehitusõiguseks brutopinda 52 200 m² ja kuni 842 parkimiskohta, s.h. Lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a planeeringus oli kinnistutele Lagedi tee 11 ja Lagedi tee 11a kavandatud brutopinda 69 860 m² ja 847 parkimiskohta. Arvestades, et Lagedi tee 9a kinnistule käesoleval ajal planeeringut ei koostata, võib väita, et sellel alal lähitulevikus arendustegevust ei toimu.



12 PLANEERINGU KOOSTAMISEL ON TEOSTATUD JÄRGMISED UURIMISTÖÖD

- maa-ala digitaalne geodeetiline mõõdistamine M 1:500, teostanud osaühing Viageo 2002.a. novembris, täiendatud oktoobris 2005,
- täiendatud mõõdistuse on koostanud osaühing Amaate AKM, töö nr T-94-09 2009.a,
- olemasoleva puittaimestiku hinnangu on koostanud 2010a osaühing Metsabüroo, inventariseerija Helmut Truu.
- Lagedi tee 3b, 9a, 11 ja 11a radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang, koostas Radoonitõrjekeskus, 23.07.2012