

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (JOONIS DP-1).....	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	1
3.1	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	1
3.2	Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2)	2
3.3	Hooneste kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad	2
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	2
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	2
3.5.1	Haljastus ja heakord	2
3.5.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	3
3.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	5
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	5
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	7
3.8	Müra ja õhusaaste	8
3.9	Radoon	12
4	TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JOONIS DP-3).....	13
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	13
4.1.1	Veevarustus	13
4.1.2	Kanalisatsioon	14
4.1.3	Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.....	16
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	17
	ELEKTRIKOORMUSTE TABEL	17
4.3	Sidevarustus	18
4.4	Soojusvarustus	18
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	19
5.1	Kehtivad kitsendused	19
5.2	Kavandatud kitsendused	19
5.2.1	Kavandatud kitsendused.....	19
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	19
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded uutele hoonetele	19
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	20
6.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	21
6.2.2	Tuleohutusnõuded	22
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	22
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnorajatiste osas.....	23
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	24
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	24
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	25
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	25
7.4	Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule.....	25
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	27
7.6	Kehtiv detailplaneering	29
7.7	Muudatused võrreldes eskiislahendusega	29
7.8	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.	30

II JOONISED

1	Situatsiooniskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Liikluskorraldus	DP-4
5	Elektrivarustuse skeem	EL-4
6	Üldplaneeringu muutmise skeem	

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS (joonis DP-1)

Planeeritud ala asub Lasnamäe linnaosas Peterburi tee ja Väike-Paala tänava nurgal.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala paikneb polüfunktsionaalsel alal. Planeeritud maa-ala kontaktvööndis paiknevad nii äri-, elamu- kui ka kaubandushooneid.

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kruntida alal kehtiva detailplaneeringujärgsed krundid ümber ja muuta varasemalt kavandatud ärihoonestus ala läänepoolses nurgas segahoonestuseks kus lisaks äripindadele oleks ka elamispinnad.
- Suurendad ala haljastuse osakaalu.
- Lahendada krundisisene liikluskorraldus nii, et oleks tagatud optimaalne parkimine ning turvalised liikumistingimused jalakäijatele.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega Peterburi tee 15 // 17 // 19 // 21 // 21a kinnistust ärimaa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning määrata kruntidele ehitusõigus kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoonete ehitamiseks.

Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

3.1 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kruntidele on kavandatud uued ja kaasaegsed hooned, mis võimaldab pakkuda paremaid ning kvaliteetsemaid elamis- ja äripindasid ning teenuste ja kaupade kättesaadavust.

- Planeeritud ala ehitusjoon on määratud pos 3 ehitusloa saanud hoone järgi.
- Planeeringus tähistatud ärihooned: pos 4 olemasolev, pos 3 ehitusloa saanud ja rajatav millele on ette nähtud laiendus ning pos 2 kehtiva detailplaneeringu järgi projekteeritav - järgivad alal kehtivat detailplaneeringut ning paiknevad risti Peterburi teega. Uus – pos 1 krundile planeeritud äriruumidega korterelamu on krundile paigutatud perimentaalsuse põhimõttega nii, et äriruumidega elamukrundil tekiks privaatne sisehoov.
- Hoonete maksimaalne võimalik kõrgus on valitud alal kehtiva detailplaneeringu järgi 8 korrust. Täiendavalt on seda liigendatud erinevateks korruselisuseks nii, et alal tekiks ka täiendav astmelisus.
- Piirkonda on kavandatud nii äripindasid kui ka kortereid, et muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks ning rahuldada piirkonna elanike vajadusi.

- Uute hoonete rajamine annab linnapildile parema väljanägemise, kui alal olemasolev veoautoparkla seda praegu pakub.

3.2 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus (joonis DP-2)

Detailplaneeringus on alale moodustatud 5 krunti. Moodustatud on 3 ärimaa krunti, 1 äri- ja elamumaa krunt ning 1 transpordimaa krunt. Alale on planeeritud kuni 8-korruselised äri ning äri- ja eluhooned.

3.3 Hooneste kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud on 1 uus äriruumidega korterelamu (pos 1), ülejäänud planeeringualal on kajastatud kehtiva detailplaneeringu järgi rajatud ärihoone pos 4, ehitusloaga ärihoone pos 3 millele on ette nähtud juureehitus ning kehtiva detailplaneeringu järgi projekteeritav ärihoone pos 2. Uue, planeeritud pos 1 äriruumidega korterelamu Peterburi teeäärse fassaadi osas on kavandatud äripinnad ning hoovipoolsele osale eluruumid. Planeeritud uue pos 1 äripindadega korterelamu krundi hoonestustiheduseks on 1,8.

Peterburi tee 23/Väike -Paala 1 olemasoleva ärihoonega (pos 4) krundi hoonestustihedus on 2,3, ehitusloa alusel ehitamisel oleva ärihoone millele on ette nähtud juureehitus pos 3 krundi hoonestustihedus on 4,0 ning kehtiva detailplaneering alusel kavandatava ärihoone pos 2 krundi hoonestustihedus on 1,9. Kogu kruntidud ala tihedus on 2,0.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist ja võimalikult maksimaalselt immutada seda oma krundil. Nähakse ette parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusohutliku sademevee eelnev puhastamine ning parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni.

Planeeringus kajastatud pos 4 maa-aluse parkimiskorruse ja katusehaljastuse osas ei ole lahendust ette nähtud muuta võrreldes kehtiva detailplaneeringuga.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse ja vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektiis.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Suurem osa planeeringualast on kaetud asfaldiga. Olemasolev säilitatav haljastus paikneb planeeringuala äärealadel ning väärtuslikum kõrghaljastus on ette nähtud säilitada.

Planeeringualale kavandatud uus haljastus on ette nähtud rajada kvartali keskosale ning täiendatakse ka haljastuse osakaalu piirialadel. Planeeritud uus kõrghaljastus on kavandatud Peterburi teeääse kõrghaljastuse täiendamiseks, planeeritud pos 1 äiruumidega korterelamu põhja- ja loodepoolsesse serva, hoonestuse hoovialale ning pos 1 äiruumidega korterelamu ning pos 2 ärihoone vahelisele alale.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette äripindadega korterelamu (pos 1) krundi maaga seotud haljastuse osakaaluks 30%. Maaga seotud haljastuse hulka on arvestatud ka vähemalt 3 m paksune mulla kihiga ala pos 1 hoovialal mis sobib puude kasvamiseks. Lisaks on pos 1 krundile ka ette nähtud katushaljastuse osa 4% ulatuses mis asub pos 1 krundi idapoolses servas. Pos 2 ärihoone krundi haljastuse protsendiks 27% ja pos 5 haljastuse protsendiks 30%. Alal olemasolevale hoonele pos 4 ja ehitusloa alusel rajatavale hoonele pos 3 on määratud käesolevas detailplaneeringus katushaljastuse rajamise kohustus detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud mahus. Rajatav katushaljastus moodustab vastavalt pos 3 krundi pinnast minimaalselt 28% ja pos 4 krundi pinnast minimaalselt 30%. Katushaljastusena on ette nähtud rajada rekreatsiooni pargi alana, kuhu on kavandatud puid ja põõsaid. Katushaljastus peab olema rajatud hoonete kasutusloa taotlemise ajaks. Katushaljastuse rajamiseks koostada ehitusprojekti staadiumis haljastusprojekt kostöös maastikuarhitektiga kes määrab ka katushaljastusele sobilikud taimeliigid.

Dendroloogilise inventariseerimise alal kasvavate puude tervislik seisund ning dekoratiivsus on valdavalt keskmine ja madal. Kõrghaljastus on erineva vanuselise ja liigilise koostisega. Peterburi tee äärsed puud on selgelt tänavapuu funktsiooniga, kuid minetamas oma dekoratiivsust ja terviklikkust. Liigiliselt on puud tänava äärde väga sobivad (h. vaher, h. hobukastan, h. jalakas), kuid reast on mitmed puud välja langenud ning kannuvõsust tekkinud põõsasjad isendid lõhuvad ühtse rea motiivi ning sellest tulenevalt on ette nähtud täiendada kõrghaljastust Peterburi tee ääres.

3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

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

Asendusistutuse arvutamisel aluseks olnud haljastuslik hinnang on tervikuna lisas 5.4.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:
haljastuse ühik

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;
 k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;
 k_2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;
 k_3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	D (cm)	väärtus-klass	k2	k3	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
--------	--------	--------------	----------	-------------------	--------	---------------	----	----	-----------------	-----------------------

1	1	53	Harilik vahter	1	51	IV	0,2	0,5	29	Planeeritud autoliiklusala
	2	54	Harilik vahter	1	24	IV	0,2	0,5	14	Planeeritud autoliiklusala
	3	55	Harilik jalakas	1	37	IV	0,2	0,5	21	Planeeritud autoliiklusala
	4	56	Harilik vahter	1	31	V	0	0,5	ei arvutada	Planeeritud autoliiklusala
	5	64	H.jalakas,h.vahter	1	0	V	0	0,5	ei arvutada	Planeeritud autoliiklusala
	6	66	Harilik vahter	1	46	IV	0,2	0,5	26	Planeeritud kergliiklusala
	7	67	Harilik jalakas	1	0	IV	0,2	0,5	ei arvutada	Planeeritud kergliiklusala
	8	68	Harilik jalakas	1	14	V	0	0,5	ei arvutada	Planeeritud kergliiklusala
	9	96	Pappel	1	40	IV	0,2	0,5	23	Jääb planeeritud autoliiklusala lähedale
	10	99	Pappel	1	9	V	0	0,5	ei arvutada	Jääb planeeritud autoliiklusala lähedale
Pos 1 kokku									113	

2	11	16	Harilik jalakas	1	16	IV	0,2	0,5	9	Planeeritud asendus-istutus
	12	17	Harilik jalakas	1	0	IV	0,2	0,5	ei arvutada	Planeeritud asendus-istutus
	13	18	Harilik pihlakas	0,5	0	V	0	0,5	ei arvutada	Planeeritud asendus-istutus
	14	19	Harilik jalakas	1	0	V	0	0,5	ei arvutada	Planeeritud asendus-istutus
	15	73	Harilik jalakas	1	0	V	0	0,5	ei arvutada	Planeeritud asendus-istutus
	16	102	Harilik saar	1	27	III	1	0,5	23	Likvideeritakse koos kuuriga
Pos 2 kokku									32	
3	17	52	Raagremmelgas	0,5	0	V	0	0,5	ei arvutada	Planeeritud hoonestus
	Pos 3 kokku								0	

KOKKU 145

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 17 objekti, nende seas 1 põõsarühm, 14 üksikpuud ja puude gruppi ning 2 võsa. Neist kuulub 1 III väärtusklassi, 8 IV väärtusklassi ning 8 V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 145.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

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

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud igale krundile. Jäätmeoidla asukoht täpsustakse ehitusprojektis.

Ehitusaegsete jäätmete käitlemiseks esitatakse ehitusprojekti mahus Tallinna Keskkonna ja Kommunaalametile jäätmekava, et kui suures mahus ja kuidas tekkivate jäätmete käitlemine toimub.

Olmejäätmete kogumiskohtade lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektide koostamisel. Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõuetele, kogumismahutite teiselalustee jäätmeveokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritav ala asub Lasnamäe linnaosas Peterburi tee ja Väike-Paala tänava nurgal.

Juurdepääs autodega planeeritud kruntidele toimub Väike-Paala tänavalt olemasolevate juurdepääsude kaudu.

Jalakäijatele on juurdepääsud kavandatud ka Peterburi tee äärest.

Planeeringualale on planeeritud uued kergliiklusteed koos haljastuse ja mänguväljakutega.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal maapealsetel parkimiskohtadel ja hoonesisiseses parklas. Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud pos 2 ärihoone kõrvale.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äiruumidega korterelamu	218x1,3 7702/60	284 + 129 = 413	400*
2	Alal kehtiva DP järgne planeeritud ärihoone	10110/60	169	130*
3	Ehitusloaga ärihoone	16890/100	169	240*
4	Olemasolev ärihoone	10280/100	103	103
5	Transpordimaa			23
Planeeritaval maa-alal kokku:			854	896

* Pos 1 puudujääv parkimiskohtade arv on tagatud pos 2 ja pos 3 maa-aluses parklas. Pos 1, pos 2 ja pos 3 maa-alused parklad on omavahel ühendatud ning seal rakendatakse ristparkimist kuna pos 2 ja pos 3 on ärihooned ning pos 1 on vähemalt 30% ulatuses ärihoone.

Tabelis toodud äripindade ruutmeetrid ja korterite arv on prognoositud. Hoone maht, äripindade suurus, kasutusotstarve ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt ehitusloa taotlemisel kehtivatele parkimiskohtade arvu normidele, et oleks tagatud normijärgne parkimiskohtade vajadus.

Planeeritud ala asub väga hea ühistranspordiühendustega kohas ning ümbruses paiknevad ka vajalikud sotsiaalobjektid. Samuti on planeeritud ärihoonete mahtu kavandatud selle tõttu ka rohkem parkimiskohti, et oleks võimalik rakendada antud alal ka parkimise riskasutust.

Jalgrataste hoidmiseks orienteeruv kohtade arv on planeeritud äiruumidega korterelamul 109 rattakohta (218 krt x 0,5). Täpsed rattahoidmise kohad määratakse ehitusprojekti.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt 17.09.2020 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84 vastu võetud „Tallinna parkimiskohtade arvu normidele“. Täpne parkimiskohtade arv määratakse ehitusloa taotlemisel hetkel kehtivale Tallinna parkimiskohtade arvu normile. Esimeses järjekorras kaalutakse hoone väliste parkimiskohtade vähendamist sellevõrra suurendada kõrghaljastusega rohe- ja rekreatsioonialade osakaalu kavandatava elukeskkonna kvaliteedi tõstmiseks. Esimeses järjekorras kaalutakse hoone väliste parkimiskohtade vähendamist, alustades Pae tn 2 kinnistu poolsest parklast, samas tagades vajalikud parkimiskohad äripindade teenindamiseks ja ajutiseks parkimiseks teenindavale transpordile.
- Teedehituslikud, parkimislahendused ja rambi laiused ja kalded peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad“.
- Jalgrataste parkimine kavandada vastavalt Tallinna Rattastrateegiale 2018-2027.
- Ette näha jalgratta parkimiskohad vastavalt EVS „Linnatänavad“
- Kavandada elektriautode laadimistaristu lähtuvalt Riigikogu 17.06.2020 seaduses „Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadus“ sätestatust.

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringu koostamise eesmärgiks on anda ehitusõigus uute ja kaasaegsete hoonete ehitamiseks, mis võimaldab pakkuda paremaid ning kvaliteetsemaid elamispindasid ning teenuste ja kaupade kättesaadavust.

- Määrata alal kehtiva detailplaneeringus kavandatud ärihoonestusele lisaks ka elamisfunktsioon, et ala oleks ööpäevaringselt asustatud.
- Uute hoonete rajamine võimaldab oluliselt suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks.
- Samuti annab uute hoonete rajamine linnapildile parema väljanägemise, kui alal olemasolev veoautoparkla seda praegu pakub.
- Planeeringualale rajatakse täiendav kõrghaljastus.
- Peterburi tee äärde rajatakse uus kõnnitee.
- Uus avalikult kasutatav kõnnitee rajatakse ka läbi planeeringuala, et paranda ühendusteid kõrvalasuvate elamukvartaliga.

3.8 Mūra ja õhusaaste

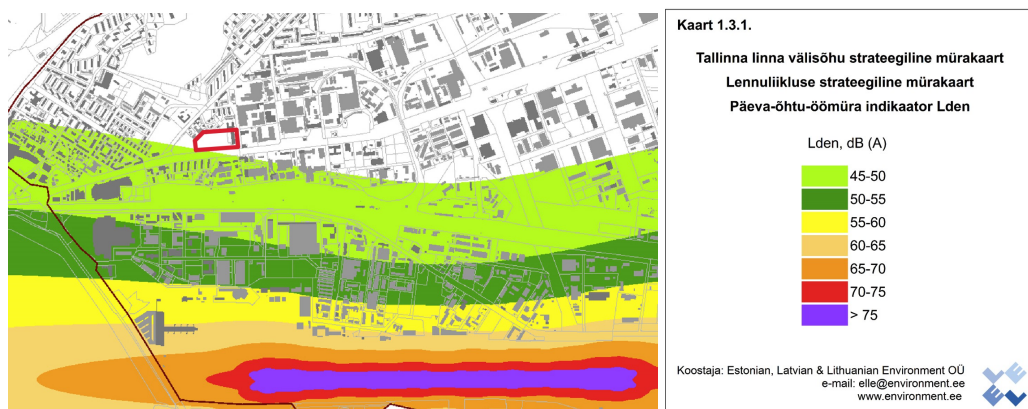
Peterburi tee näol on tegemist kõrge liikluskoormusega peateega, kus võib esineda liiklusest tulenevat õhusaastet (eelkõige lämmastikdioksiid, süsinikoksiid ja peened osakesed). Seda asjaolu on planeeringulahenduses arvesse võetud järgmiselt:

1. Hoone paigutus. Eluruume ei ole planeeritud hoone Peterburi tee poolsele küljele. Vastavalt detailplaneeringu algatuskorralduse tingimustele tuleb kõrgendatud müratasemega Peterburi tee poolsetele fassaadidele kavandada äriruumid täies ulatuses ja see on detailplaneeringus täidetud ning Peterburi tee äärde on ette nähtud ainult äripinnad. Pos 2,3 ja 4 hooned on 100% ärihooned ning pos 1 on kavandatud 30% äripindadeks ning Peterburi teest kaugemale on kavandatud 70% ulatuses eluruumid. **Detailplaneeringu põhijoonisel on kajastatud eraldisesiva lainelise tingmärgiga ka kajastatud fassaadide ala, kus on lubatud rajada ainult äripindasid.** Eluruumid ja puhkeala paiknevad hoone külgedel või hooviala suunas, kus on eluruumidele kehtestatud nõuded tagatud ja alal on kaitstud müra ja õhusaaste eest. Hoonestuse äärealadele kavandatud täiendavad haljasalad on avalikult kasutatavad haljasalad ning nendele aladele elanike puhkealasid ei ole kavandatud.
2. Hoone kui müra- ja saastetõke. Pos 1 hoonesse millesse on ainukesena kavandatud eluruume on planeeritud U-kujulise mahuna mis ise toimib füüsilise tõkkena, vähendades liiklusest tulenevate saasteainete jõudmist puhkealadele ning eluruumide avatavate akende juurde.
3. Ehituslikud ja arhitektuursed leevendusmeetmed. Hoone edasisel projekteerimisel rakendatakse meetmeid, mis tagavad, et liiklusest tulenev õhusaaste ei levi siseruumidesse. Planeeringualale kavandatud hoonetes tuleb ette näha mehaaniline soojustagastusega sissepuhke- ja väljatõmbeventilatsioon vastavalt standardile EVS-EN 16798-1:2019/NA:2019 „Hoonete energiatõhusus“. Nõuetekohase sundventilatsioon projekteerimisel arvestada välisõu filtreerimise vajadusega ning värske õhu sissevõttude asukohtade paigutusega, tee poolisel küljel kasutatakse vajalikus ulatuses hermeetilisi (mitteavatavaid) aknaid. Õhuvõtuavad on soovituslik kavandada hoone müravabamale fassaadipoolle (sisehoovi pool).

Kirjeldatud lahenduste koosmõju tagab, et tee äärde on kavandatud ainult äriruumid ning hoovialale kavandatud eluruumide elanike tervisele ei kaasne liiklusest tuleneva õhusaastega negatiivset mõju ning siseruumide õhukvaliteet vastab kehtivatele nõuetele ka pikaajalise kasutuse korral.

Kavandatud puhkealad: kuna olemasoleval krundi kõrghaljastut sisuliselt ei kasva ja krunt on kasutuses veoautode parklana, siis detailplaneeringus ongi kavandatud alale ka uue kõrghaljastuse istutamine. Hoonestuse perimeetrile kavandatud haljasala on ette nähtud avalikkusele avatud haljasaladena ja krundi äärealadele kavandatud haljasaladele ei ole inimeste puhkealasid kavandatud. Inimeste puhkeala on kavandatud pos 1 hoonestuse hoovialale, kus on müratase tagatud.

Lennuliikluse müra: planeeritud ala jääb lennukoridorist rohkem kui 1 km kaugusele ja seega ei satu planeeritud ala kohale lennukid, siis täiendavat lennumüra hinnangut ei ole põhjendatud koostada. Vastavalt Tallinna linna kodulehel avaldatud lennuliikluse päeva-öhtu-öömüra mürakaardi alusel asub planeeritav krunt valgel alal, kus müratase jääb alla 45 dB:



Planeeringuala lähiümbruse äri- ja tootmishoonete võimalik mõju planeeritavatele eluruumidele: planeeringus on kavandatud eluruumid ainult pos 1 krundi hoovipoolsele alale mis piirneb ida suunast sama planeeringu raames rajatava ärihoonega (kontorihoonet) ning läänest hoonestamata alaga kuhu on tulevikus samuti planeeritud uue kontorihoonet rajamine. Põhja poolt piirneb ala nn Tuletorni kvartali korterelamutega. Loode poolt piirneb ala Pae tn 8 tootmismaa krundigi millel paikneb Prinstart OÜ mis tegeleb printimisteenustega ja Besur OÜ mis tegeleb pesuainete müügiga. Pae tn 8 asuv ärihoonet paikneb Pae tänaväärsete elamute vahel ning juurdepääsuga Pae tänavalt ning käesoleva planeeringu ala poolt on ainult hoonestuse sein. Seega arvestades planeeringuala ümbruse hoonete kasutusotstarbeid ei avaldu naaberalade hoonestuselt negatiivset mõju planeeritud alale.

Peterburi tee 15/17/19/21/21a ja lähiala detailplaneeringu liikluse müra täiendava hinnangu koostas Kajaja Acoustics OÜ 09.10.2026 (töö nr 24023-02.5) ja see on lisatud Lisa 5.4 alla.

Liikluse müra olukorra välja selgitamiseks käsitletaval alal teostati auto- ja trammiliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused. Müratasemete arvutused teostati vastavalt järgmistele üldtunnustatud arvutusmeetoditele:

- autoliiklus: Prantsusmaa arvutusmeetod NMPB-Routes-96
- trammiliiklus: Madalmaade arvutusmeetod SRM II.

Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras vastavalt 2019. aasta ning perspektiivses olukorras vastavalt 2043. aasta Stratumi liikluskooormuse hinnangutele. Kuna liiklussageduste andmed ei ole olulisel määral muutunud, siis ei peetud vajalikuks arvutuslike mürakaartide uuendamist.

Töö planeeringuala puudutavad peamised tulemused on:

- Planeeringuala müratundlikule osale (eelkõige inimeste puhkealale) mõjub nii 2019. aasta kui ka 2043. aasta liikluskooormuse olukorras päeval ajal müratsoon $L_d = 50...54$ dB ning öisel ajal müratsoon $L_n = 45...49$ dB.

Tagamaks siseruumides kehtestatud liikluse müra normtasemete täitmine, on vaja määrata hoonete fassaadidele mõjuvad liikluse müratasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded. Selle jaoks arvutati hoonete fassaadidele mõjuvad müratasemed päeval ja öisel ajal.

Hoonete fassaadide müratasemeid puudutavad peamised tulemused on:

- Peterburi tee poolsetele hoone fassaadidele mõjuvad 2019. aasta liiklusköormuse olukorras päevasel ajal arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 70$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 60$ dB;
 - Peterburi tee poolsetele hoone fassaadidele mõjuvad 2043. aasta liiklusköormuse olukorras päevasel ajal arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 69$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 60$ dB.
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria piirtaseme nõuded on täidetud. Inimeste puhkealal on modelleeritud müratasemed $L_d = 50...54$ dB ja $L_n = 45...49$ dB, mis jäävad alla ka II kategooria (elamu maa-ala) sihtväärtuste $L_d 55$ dB ja $L_n 50$ dB.

Mürahinnangus esitatud ettepanekud ja täiendavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks ning rakendatavad leevendusmeetmed:

- Ehitusseadustiku § 11 kohaselt peab ehitus olema projekteeritud ja ehitatud nii, et seal oleks tagatud hügieen, tervis ja keskkonnaohutus, sh piisav õhuvahetus ja tervislik sisekliima. Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ § 5 lõike 1 kohaselt peab eluruumis olema loomulik või mehaaniline ventilatsioon, mis tagab inimese elutegevuseks vajaliku õhuhulga ja selle ringluse. Samaaegselt nõuab ehitusseadustiku § 64 ja selle alusel kehtestatud ettevõtetus- ja infotehnoloogiaministri määrus „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ uutele ehitatavatele hoonetele liginullenergiahoone (A-energiaklass) taseme saavutamist.
- Hoonete välispiirded ja ventilatsioonilahendused tuleb projekteerida selliselt, et ruumide kasutusotstarbele vastavad sisekliima- ja müranõuded oleksid täidetud ilma vajaduseta kasutada akende avamist nõutava õhuvahetuse tagamiseks. Seetõttu tuleb planeeringualale kavandatud hoonetes ette näha mehaaniline soojustagastusega sissepuhke- ja väljatõmbeventilatsioon vastavalt standardile EVS-EN 16798-1:2019/NA:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojustlikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6.“.
- Õhuvõtuavad on soovituslik kavandada hoone müravabamale fassaadipoolle (sisehoovi pool) või varustada vajadusel mürasummutitega, et vältida liiklusköormuse siseruumi kandumist ventilatsioonikanalite kaudu.
- Peterburi tee poolsete äripindade puhul võib täiendava leevendusmeetmena kaaluda kõrgendatud heliisolatsioonimeetmete rakendamist — hoonele võib kavandada akende ette heliisoleeriva topelfassaadi või klaasitud rõdud. Nimetatud lahendused ei ole käesolevas hinnangus eluruumide kavandamise eelduseks.
- Kui kasutatakse topelfassaadi või lisaklaasi avatäidete ees, siis sellisel juhul on avatäidetele mõjuvad müratasemed madalamad ja avatäidete osas saab lähtuda ca 5–10 dB madalamatest müratasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müratasemetega (sõltub valitud lahendusest). Müratasemete vähenemine ei ole suurem, kuna tegemist on üldjuhul osaliselt avatud konstruktsiooniga. Tavaliselt kasutatakse selliste lahenduste korral lamineeritud klaase kogupaksusega 8–10 mm ja vahekaugus põhifassaadini ≥ 200 mm.
- Kui kasutatakse klaasitud rõdude lahendust avatäidete ees, siis sellisel juhul on avatäidetele mõjuvad müratasemed madalamad ja avatäidete osas saab lähtuda ca 15-20 dB madalamatest müratasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müratasemetega (sõltub valitud lahendusest). Kuna klaasitud rõdudega on võimalik moodustada suletud konstruktsioon, siis on selle mõju müratasemetele suurem võrreldes topelfassaadi või lisaklaasiga akende ees.

- Kui planeeritud hoone puhul kasutatakse Peterburi tee poolses osas topeltfassaadi lahendust, vähendab see avatäidetele mõjuvat mürataset. Eluruumidele mõjuv müratase ei sõltu Peterburi tee poolse topeltfassaadi või klaasitud rõdude rajamisest, sest eluruumide Peterburi tee poolsetele fassaadidele ei kavandata.
- Puhkeala mürakaitse põhineb hoonete varjestaval mõjul — modelleeritud müratasemed ($L_d = 50 \dots 54$ dB, $L_n = 45 \dots 49$ dB) jäävad nii III kategooria (L_d 60 dB, L_n 50 dB) kui ka rangemate II kategooria (L_d 55 dB, L_n 50 dB) sihtväärtuste piiresse. Kui hoonete paigutus, kõrgus või pikkus edasises projekteerimises muutub, tuleb puhkealale mõjuvad müratasemed üle arvutada ning vajadusel puhkeala paigutust korrigeerida või näha ette täiendav lokaalne müratõke.
- Täpsemad välispiirete heliisolatsiooni ja ventilatsiooni lahendused määratakse edasistes projekteerimisetappides hoonete ruumijaotuse, ruumide kasutusotstarvete ja avatäidete heliisolatsiooni arvutuste alusel. Peterburi tee poolsete äripindade puhul võib vajaduse korral kaaluda topeltfassaadi või klaasitud rõdude kasutamist. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb koostada projektlahendust käsitlev ajakohane mürauuring, mille alusel määratakse fassaadidele mõjuvad liiklusrumüratasemed ja kehtestatakse välispiiretele konkreetseid heliisolatsiooni nõuded.
- Kuivõrd Peterburi tee puhul on tegu kõrge liikluskoormusega peateega, on soovituslik hoone ruumide jaotamisel vältida müratundlike ruumide (nt magamistubade) paigutamist tänavapoolsele küljele (see on ka detailplaneeringus juba kajastatud ning ainukesena on planeeringalale lubatud eluruumide rajamine pos 1 hoovialale ja põhijoonisel on tähistatud eraldi tingimärgiga ka pos 1 tänavaäärne ala kuhu on keelatud eluruumide rajamine) ning mitte kavandada hoone tänavapoolsetele külgedele avatavaid aknaid. Tagamaks, et siseruumidesse levivad liiklusrumüratasemed ei ületaks normtasemeid, tuleb planeeritava hoone projekteerimisel rakendada arhitektuurilisi ja ehituslikke leevendusmeetmeid.
- Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratase ei ületaks helirõhu piirväärtusi vastavalt sotsiaalministri 12. novembri 2025. a määrusele nr 61. Mürataseme mõõtmised tuleb teostada möbleeritud ruumides suletud akende ja uste tingimustes. Kui ruumides on ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavad, peavad need olema mõõtmise ajal avatud ja töös.
- Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" liiklusrumürata normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.
- Vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 30 \dots 45$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusrumüratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusrumüratasemest. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

- Tehnoseadmetest tuleneva müra tasemed ei tohi ületada KeM 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Arvestada, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja asuksid neist võimalikult kaugel.
- Kui planeeritakse tehnoseadmeid hoone katusele, tuleb arvestada nende müratõkkelahenduste ja piirdekonstruktsioonidega.
- Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Kõrgendatud müratasemega fassaadid on tähistatud põhijoonisel. Vastavalt detailplaneeringu algatuskorralduse tingimustele tuleb kõrgendatud müratasemega Peterburi tee poolsetele fassaadidele kavandada äriruumid täies ulatuses.
- Kavandatava pos 1 hoone külgfassaadidel (nii välisküljed kui siseküljed), kus on kõrgemad müratasemed, näha ette äriruumid, üldkasutatavad ruumid või müra suhtes vähem tundlikud eluruumi ruumid (esik, koridorid, köök-elutuba, wc, pesuruumid, abiruumid).
- Pos 1 hoone külgedele kus võib olla kõrgem müratase on müratundliku ruumi paigutamine lubatud vaid juhul, kui kõrge mürafooniga hooneossa ei kavandata akent või see ei ole avatav. Magamistoad, lastetoad ja muud vaikust vajavad ruumid projekteerida eelistatuna hoone sisekvartali poolsetele külgedele.
- Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. „Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamiseks arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskõhuklapid) välisseinas ei vähenda välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.“ Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

3.9 Radoon

Peterburi tee 15/17/19/21/21a ja lähiala detailplaneeringu radooniuuringu koostas Tulelaev OÜ novembris 2021.

Arendusalal mõõdeti kõrgeimaks radoonisisalduseks 104 kBq/m³, seega liigitub territoorium kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" ja rakendada asjakohased radoonikaitse meetmed.

Tulelaev OÜ poolt koostatud radooniuuring on lisa punkt 5.6 all.

4 TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (joonis DP-3)

Tehnorajatiste lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 16.11.18 nr PR/1872566-1 ja 05.10.2022 PR/2254215-1 tehnilistele tingimustele.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2015 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- RIL 77-2013 Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend

4.1.1 Veevarustus

Planeeritud ala veeallikateks on Peterburi tee DN500 ja Väike-Paala tn DN400 veetorustikud.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhu 180 kPa, tulekahju korral 100 kPa.

Veevarustuse lahenduse koostamisel on arvestatud T-MODEL OÜ tööga nr 021014 "Peterburi tee (Majaka tn- Väo liiklussõlm) rekonstrueerimise põhiprojekti koostamine".

Peterburi tee rekonstrueerimise projekti mahus on ette nähtud asendada olemasolev Peterburi tee DN500 torustik DN400 veetorustikuga.

Kinnistutele pos 1, 2 on varem projekteeritud dubleeritud De200mm veeühendused Peterburi tee rekonstrueeritavast DN400 ühisveetorustikust. Liitumispunktid paiknevad Peterburi teel ca 1 m kaugusel kinnistu piirist.

Sulgseadmed DN400 veetorul on planeeritud paigaldada raudbetoonist seadmekaevusse.

Ristumisel trammiteega veetoru on ette nähtud paigaldada hülssi.

Kinnistu pos3 veevarustus on lahendatud ConArte OÜ töös nr 2015/155. Kinnistule on ette nähtud dubleeritud De160 veeühendus liitumispunktiga Peterburi teel.

Kinnistule pos4 jääb kasutusele olemasolev De63 mm veeühendus liitumispunktiga Väike-Paala tänaval.

Arvutuslikud vooluhulgad

Planeeritud ala tarbevee kogus kokku on:

- Majandus-joogivesi 8 L/s.
- Sisemine tuletõrjevesi 17,5 L/s

Väline tuletõrjerveearustus

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 30 l/s 3 tunni jooksul.

Väline tulekustutusvesi võetakse olemasolevatest ja varem projekteeritud hüdrantidest.

4.1.2 Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritud ala reoveekanaliseerimise eelvooluks on Peterburi tee d500 ühiskanaliseerimise torustik.

Kanaliseerimise lahenduse koostamisel on arvestatud T-MODEL OÜ tööga nr 021014 "Peterburi tee (Majaka tn- Väo liiklussõlm) rekonstrueerimise põhiprojekti koostamine".

Peterburi tee rekonstrueerimisprojekti on ettenähtud rekonstrueerida DN500 kanalisatsioonitorustik Peterburi teel.

Kinnistule pos 1 on varem projekteeritud T-MODEL OÜ töö mahus liitumispunkt (De315 kanalisatsiooni ühendus), ca 1 m kaugusel kinnistu piirist.

Kinnistule pos 2 on varem projekteeritud De200 mm reoveeühendus ühiskanaliseerimise torustikku liitumispunktiga Peterburi teel, ca 1 m kaugusel kinnistu piirist. Ristumisel trammiteega reoveetoru on ette nähtud paigaldada terashülssi.

Kinnistu pos 3 reovete äravool (De250) on lahendatud ConArte OÜ töös nr 2015/155 ja T-MODEL OÜ töös 021014. Kinnistu liitumispunkt asub Peterburi teel, ca 1 m kaugusel kinnistu piirist.

Kinnistule pos 4 on varem projekteeritud De400 mm reoveekanaliseerimiseühendus liitumispunktiga Peterburi teel.

Planeeritud ala sademeveekanaliseerimise eelvooluks on perspektiivne Peterburi tee De800 sademevee kanalisatsiooni torustik (Ülemiste ülevoolukollektori kontrollarvutuse teostamine ning Katusepapi piirkonnakanaliseerimise lahkvooleks muutmise uurimistöö-skeem).

Antud sademevee kanalisatsiooni torustik on lahendatud T-Model OÜ töös.

Igale kinnistule on lubatud juhtida tänava sademevee kanalisatsiooni süsteemisse max 10 Ls/. Kinnistutele pos 1, 2, 3 on planeeritud kinnistusesed liitumispunkti ühendatavad isevooldes sademeveetorud läbimõõduga De110 mm.

Kinnistutele pos 4, 5 on planeeritud ühine kinnistusesene liitumispunkti ühendatav isevooldes sademeveetoru läbimõõduga De160 mm.

Kinnistutele on varem projekteeritud De250 sademevee kanalisatsiooniühendused De800 sademevee torustikku. Liitumispunktid asuvad Peterburi teel 1m kaugusel krundi piirist väljaspool.

Ristumisel trammiteega sademeveetoru on ette nähtud paigaldada terashülssi.

Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada ühtlusmahuteid või/ja suurema läbimõõduga krundisisesed sademevee torusid (et oleks suurte vihmade korral võimalik

akumuleerida vooluhulki). Kinnistusesese sademevee torustiku dimensioneerimisel on arvestada vihmahoo kestusega vähemalt 20 minutit.

Igale kinnistule tuleb paigaldada vooluregulaatorkaev sademevee vooluhulga piiramiseks.

Kinnistutel puhastamist vajav sademevesi puhastatakse kinnistu piires lokaalsetes sademevee puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) enne eelvoolu suunamist.

Arvutuslik sademevee vooluhulk

Ala arvutuslik sademevee vooluhulk kokku $q=613,4$ L/s.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kokku $q=89,6$ L/s.

Planeeritud ala sademevee vooluhulk 523,8 L/s, mis tuleb ühtlustada planeeringuala piires.

Arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust $p=5$ ja intensiivsust $q=266,4$ L/sek.

- Kinnistu Pos 1 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 - katuse pindala on 6125 m^2 $Q=163,2$ L/s
 - kõvakate pindala on 4603 m^2 $Q=98,1$ L/s
 - muru pindala on 2117 m^2 $Q=11,3$ L/s
 - haljaskatus (10-25 cm) on 513 m^2 $Q=5,5$ L/s
 - Kokku $Q=278,0$ L/s
 - Lubatud ära juhtida sademevee süstemesse $\tilde{O}=10$ L/s
 - Akumuleeritakse krundil $Q=2,68$ L/s
 - Planeeritud toru-mahuti sademevee akumuleerimiseks $V=224\text{ m}^3$
- Kinnistu Pos 2 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 - katuse pindala on 1550 m^2 $Q=41,3$ L/s
 - kõvakate pindala on 2343 m^2 $Q=49,9$ L/s
 - muru pindala on 1466 m^2 $Q=7,8$ L/s
 - haljaskatus (10-25 cm) on 17 m^2 $Q=0,2$ L/s
 - Kokku $Q=99,2$ L/s
 - Lubatud ära juhtida sademevee süstemesse $\tilde{O}=10$ L/s
 - Akumuleeritakse krundil $Q=89,2$ L/s
 - Planeeritud toru-mahuti sademevee akumuleerimiseks $V=59\text{ m}^3$
- Kinnistu Pos 3 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 - katuse pindala on 2500 m^2 $Q=66,6$ L/s
 - kõvakate pindala on 1219 m^2 $Q=26$ L/s
 - haljaskatus (10-25 cm) on 456 m^2 $Q=4,9$ L/s
 - Kokku $Q=97,4$ L/s
 - Lubatud ära juhtida sademevee süstemesse $\tilde{O}=10$ L/s
 - Akumuleeritakse krundil $Q=87,4$ L/s
 - Planeeritud toru-mahuti sademevee akumuleerimiseks $V=59\text{ m}^3$
- Kinnistu Pos 4 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:
 - katuse pindala on 2100 m^2 $Q=55,9$ L/s
 - kõvakate pindala on 912 m^2 $Q=19,4$ L/s
 - haljaskatus (10-25 cm) on 1299 m^2 $Q=13,8$ L/s

Kokku	$Q=89,2 \text{ L/s}$
Lubatud ära juhtida sademevee süstemesse	$\tilde{O}=10 \text{ L/s}$
Akumuleeritakse krundil	$Q=79,2 \text{ L/s}$
Planeeritud mahuti sademevee akumuleerimiseks	$V=51 \text{ m}^3$
• Kinnistu Pos 5 arvutuslikud sademevee vooluhulgad:	
• kõvakate pindala on 2113 m^2	$Q=45,0 \text{ L/s}$
• muru pindala on 849 m^2	$Q=4,5 \text{ L/s}$
Kokku	$Q=49,6 \text{ L/s}$
Lubatud ära juhtida sademevee süstemesse	$\tilde{O}=10 \text{ L/s}$
Akumuleeritakse krundil	$Q=39,6 \text{ L/s}$
Planeeritud toru-mahuti sademevee akumuleerimiseks	$V=24 \text{ m}^3$

Kinnistutele pos 1, 2, 3, 5 on planeeritud suurema läbimõõduga kinnistu- hoonesisesed torud. Kinnistule pos 4 on ette nähtud sademevee kogumiseks mahuti paigaldada hoone sees. Koondplaani on näidatud kinnistustisest põhimõtteline sademevee lahendus ning mahuti orienteeriv asukoht.

Liitumispunktid paiknevad ca 1 m kinnistu piirist väljaspool.

Kinnistute olemasolevad kasutusest väljajäävad kanalisatsiooniühendused on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Arvutusäravool

Kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk kokku $q=16 \text{ L/s}$.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kokku $q=89,6 \text{ L/s}$.

Planeeritud ala sademevee vooluhulk $523,8 \text{ L/s}$, mis tuleb ühtlustada planeeringuala piires.

4.1.3 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunkti) T-MODEL OÜ töö nr 021014 maht

Veevarustus

PE plasttoru De200mm PN10 (veeühendused)	91 m
PE plasttoru De160mm PN10 (veeühendused)	46 m
De315 hülss veetorule	38 m
De250 hülss veetorule	33 m

Kanalisatsioon

PE reovee kanalisatsioonitorud De200mm SN8	42 m
PE reovee kanalisatsioonitorud De400mm SN8	22 m
DN400 terashülss reovee torule	18 m
DN600 terashülss reovee torule	9 m
PE De800 sademevee kanalisatsiooni magistraaltorustik SN8	566 m
PE sademevee kanalisatsioonitorud De250mm SN8	80 m

DN400 terashülss reovee torule

38 m

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused nr 426327, 23.09.2022.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus Pa/Ia (kW/A)		Liitumine
		Planeeritud alajaama baasil	Alajaama nr 5863 baasil	
1	Planeeritud ärihoone-korterelamu	850/1400		Alajaama 0.4kV seadmes
2	Planeeritud ärihoone		1000/1600	
3	Planeeritud ärihoone	350/315+315		Liitumiskilp kinnistu piiril
4	Olemasolev ärihoone		800/630+630	Olemasolev elektriliitumine alajaama 0.4kV seadmes
Planeeritud ala tarbijad kokku (alajaamade kaupa, koos eriaegsusega)		1100/1800	1600/2500	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		2800/4500		

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud nii uue komplektalajaama (HEKA-2, 6/0.4kV trafod kuni 2x1600kVA) kui ka olemasoleva alajaama nr 5863 baasil.

Planeeritud komplektalajaama 6kV toide on ette nähtud maakaabelliinidega sisselõigetega kinnistul asuvasse kaabelliinidesse nr 24214 ja nr 24215. Keskpinge võrgu tugevdamiseks on ette nähtud täiendavad kaabelliinid alates Lasnamäe 110/10/6kV alajaamast (Vesse tn 6) kuni jaotusalajaamani nr 153 (Peterburi tee 47).

Planeeritud kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena. Vastavalt tehnilistele tingimustele elektrivõrgu väljaehitamine toimub Elektrilevi OÜ liitumistingimuste alusel, olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete hoonete elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 6/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud säilitada olemasolevad tänavavalgustuse koridorid Peterburi teel ja Väike-Paala tänava lõigul. Tänavavalgustuse lahendus ning ehitismahud täpsustuvad ehitusprojekti.

Tänavavalgustus

Enefit Connect OÜ on väljastanud Tallinna välisvalgustuse tehnilised tingimused projekti koostamiseks 16.09.2022 nr. 209. Alal olemasolevat tänavavalgustuse lahendust ei muudeta.

4.3 Sidevarustus

Detailplaneeringu ala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37231578, 26.09.2022.

Planeeringu ala olemasolevates hoonetes asuvad Telia Eesti AS kuuluvad sidekommunikatsioonid.

Planeeringu ala objektide sidevarustus on ette nähtud nii olemasolevate kui ka uute sidesisestuste baasil.

Uus sidekanalisatsiooni põhitrass ehitatakse kaheavalisena plasttorudest 100mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne üheavaline sidekanalisatsiooni sisestus.

Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tööjooniste koostamisel tuleb näha ette lahendus Telia Eesti AS töötavate ühenduste toimimiseks ehitustööde käigus.

Enne Telia Eesti AS sideehitise ümberpaigutamist ja/või ümberehitamist peab ümberehitamisest huvitatud isik sõlmima Telia Eesti AS-ga ümberpaigutamise ja/või ümberehitamise lepingu.

4.4 Soojusvarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna Kaugkütte piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kuulub planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 17.10.2022 nr 22TT-01523 väljastatud tehnilised tingimused.

Antud detailplaneeringus on tehtud lahendus pos 1, pos 2 ja pos 3 kruntide ühendamiseks kaugküttevõrguga.

Soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisooleeritud kaugküttetorudest.

Pos 1, pos 2 ja pos 3 ühenduspunktid projekteeritud kaugküttetorustikuga on planeeritud OÜ DEM Projekt projekteeritud kaugküttetorust (OÜ DEM Projekt töö nr 465219) Peterburi teepoolsest küljest. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht ning torustike koormused ja läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Liitumispunktid paiknevad kinnistul pos 1.

Kinnistul pos 4 jääb kasutusele olemasolev ühendus Väike-Paala tänava poolt.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud maa-ala kontaktvöödisse jääb Tallinna ülemine tuletorn (kultuurimälestis nr 8791). Planeeritud alale ulatub aktsiaseltsi Olerex Peterburi tee kütusetankla ohuala raadiusega 412 m, AKTSIASELTSi TALLINNA VESI veepuhastusjaam ohuala raadiusega 3400 m ja Ülemiste kaubajaama ohuala.

5.2 Kavandatud kitsendused

- Juurdepääsuservituutide vajadusega alad ja isikliku kasutusõiguse kasutamise vajadusega alad on tähistatud planeeringu joonistel DP-2 ja DP-3 ja kitsendused kirjeldatud põhijoonise kruntide kasutamise tingimuste tabelis.
- Alajaamadele ja kruntidele on planeeritud juurdepääsuservituti alad mis on graafiliselt tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel ning kirjeldatud kitsenduste tabelis.

5.2.1 Kavandatud kitsendused

- Kitsendused on kantud graafiliselt joonistele ning kirjeldatud põhijoonise DP-2 kitsenduste tabelis.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded uutele hoonetele

Katusekalle: lamekatust;

Maksimaalne kõrgus maapinnast: kuni 28 m - maksimaalne ehitise kõrgus on 24 m (kõrgema korruse põrandakõrgus maapinnast), kuid hoone üldine kõrgus maksimaalselt 28 m; abs 73m;
Korruselisus: planeeringus näidatudkorruselisuse astmelisus on kohustuslik ning korruselisus ja kõrgus on maksimaalne lubatav, seejuures on hoonele lubatud kavandada maksimaalsest võimalikust korruselisusest ja kõrgusest madalamaid mahte astmelisuse säilimisel;

Katusematerjal: rullmaterjal;

Välisviimistlus: täpne välisviimistlus määratakse ehitusprojekti, välistada imiteerivad materjalid.

Piirded: piirdeid ei ole kavandatud.

Jäätmeoidlad: jäätmeoidlate kujundus lahendada ehitusprojektis nii, et see oleks kooskõlas hoone arhitektuuriga.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.
- 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.
- Maa-aluse korruse kõrgus on lubatud ümbritsevast maapinnast kuni ca 50 cm, et vältida keldrikorrustest tekkivaid tummi müüre mis rikuvad hoonete vahelise ruumi.
- Kavandada juurdepääsud trepikodadele (ka seal asuvatele liftidele vms) maapinna tasandilt, st treppideta.
- Ehitusprojektis kujundada planeeritud haljasalad kompaktsetena, s.h Tule torni elamukvartali piirile kavandatud kõrghaljastus maastikuarhitekti poolt.
- Alal olemasolevale hoonele pos 4 ja ehitusloa alusel rajatavale hoonele pos 3 on määratud käesolevas detailplaneeringus katushaljastuse rajamise kohustus detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud mahus. Rajatav katushaljastus moodustab vastavalt pos 3 krundi pinnast minimaalselt 28% ja pos 4 krundi pinnast minimaalselt 30%. Katushaljastusena on ette nähtud rajada rekreatsiooni pargi alana, kuhu on kavandatud puid ja põõsaid. Katushaljastus peab olema rajatud hoonete kasutusloa taotlemise ajaks. Katushaljastuse rajamiseks koostada ehitusprojekti staadiumis haljastusprojekt kostöös maastikuarhitektiga kes määrab ka katushaljastusele sobilikud taimeliigid.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" ja rakendada asjakohased radoonikaitse meetmed.
- Teede, tehnovõrkude ja haljastuse lahendus on põhimõtteline ning see täpsustatakse ehitusprojektis.
- Kavandada käruruumid korterelamu 1. korruse sissepääsude juurde.
- Osa jalgrataste hoiukohtadest kavandada hoonesse.
- Pos 2 nn lineaarse haljasala (väliruumi) täpsem lahendus anda ehitusprojektis.
- Planeeritud korterelamusse kavandada panipaigad.
- Kavandada jalgrataste parkimiskohad vastavalt jalgrataste parkimist reguleerivatele dokumentidele (Tallinna rattastrateegia 2018-2028).
- Pos 2, 3, 4 hoonetes ning Pos 1 planeeritud 1.korruse äripindadele ei ole külaliskorterid lubatud.
- Teedehituslikud, parkimislahendused, rambi laiused ja kalded peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- 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.

- Arendaja ehitab oma vahenditest välja kõik detailplaneeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teerajatised, haljastuse, tänavavalgustuse ning sademeveekanaliseerimise ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avalikus kasutuses teerajatisete kasutuselevõttu, esitada Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.
- Ehitusprojekti staadiumis lahendada avalikult kasutatava tee tähistus (viidad, ruumiline lahendus).
- Uue alajaama paigutusel tuleb jälgida, et sellest lähtuvad müratasemed ei ületaks elamualadel KeM määruses nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtuseid.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 42) kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- Tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest lähtuvad müratasemed peavad läheduses paiknevate elamu maa-alade välisõhus vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuval elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasest.
- Täiendavalt tuleks tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVSEN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" ja rakendada asjakohased radoonikaitse meetmed.
- Arvestada EhS § 65 lg 4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega.
- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.
- Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada ringmajanduse põhimõtteid, sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine.

6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

- Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualal.
- Ehitustööde ajal tagada säilitatava kõrghaljastuse kaitsemeetmed – ehituse ajal vältida säilitatava kõrghaljastuse füüsiline kahjustamine sobivate töömeetodite kasutamisega (vältida juurde kahjustamist juurte kaitsealal, vajadusel paigaldada kaitsed puude tüvedele jne).
- Kavandatav hoone ehitada radoonikindlana või vastavalt ehitusprojekti koostatava radoonitaseme mõõtmistulemustele.
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada maastikuarhitekti koostatud maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt.

- Peterburi tee äärde planeeritud puud näha ette suurekasvulistena, ehitusprojekti koosseisus koostada haljastusprojekt, projekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt.
- Juurde istutada linnakeskkonnas vastupidavaid pikaelisi puid, väiksemad haljassaared katta muru asemel põõsaste lausistutusega.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist ja võimalikult maksimaalselt immutada seda oma krundil. Näha ette parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusohtriku sademevee eelnev puhastamine ning parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele.
- Tagada ehitustööde aegsed säilitatava kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, kõvakatet, tehovõrke ega teisi kaeveid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.
- Planeeringuga haaratud maa-ala põhja ja lääne osa on saastunud ohtlike ainetega, naftaproduktide sisaldus on üle elamumaa piirnõrmi pinnases ja põhjavees. Planeeringuga kavandatud on võimalik realiseerida ainult peale keskkonnareostuse likvideerimist. Keskkonnareostus peab olema likvideeritud täies ulatuses saneerimisprojekti järgi, mis on koostatud selleks pädevust omava isiku poolt.

Insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

Hoonete planeerimisel tagada loomuliku valgustuse ja insolatsioonitingimused vastavalt Eesti Standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

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

6.2.2 Tuleohutusnõuded

- Projekteerimisel arvestada Eesti Standardit EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.
- Päästetööde tegemiseks tagada päästemeeskonnale piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega.
- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned tulepüsivusklassile TP-1 vastavana.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS-iga 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- Piirkond muutub ka seeläbi turvalisemaks, kuna uushoonestusega kaasnevad ka kaasaegsed turvameetmed (videovalve, turvateenus, jne).

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoarajatiste osas

Kõik tehnoarjakude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne arjakude ehitamist.

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnoarjagud, täidetud teede ja tehnoarjakude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Pos 2 ja Pos 3 krundi sademe- ja reoveekanalisatsiooni ühendused ette näha eraldi.
- De500 veetoru ühendus kohtadesse planeeritud siibritele ette näha raudbetoon kaevud
- Raudtee (trammittee) alla planeeritud torudele näha ette kaitsehülsid.
- Pos 4 sademevesi juhtida planeeritud sademevee kanalisatsiooni.
- Sademevee ärajuhtimislahendus täpsustada ehitusprojektis.
- Kinnistu omanikul on kohustus liituda sademevee eelvoolusüsteemiga vastavalt Tallinna Vesi täpsustatud tehnilistele tingimustele.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AKTSIASELTSiga TALLINNA VESI.
- Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise järgmises staadiumis.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ühiskasutusse või võõrastele kinnistutele jäävatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada kinnistu omanike omavahelised notariaalsed servituudid.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist (lisaks ettenähtud katusehaljastusele sademevee kogumine vahemahutitesse ja kasutamine olmes ning haljasalade kastmiseks). Näha ette parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusohliku sademevee eelnev puhastamine ning parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni.
- Reo- ja sademeveetorustike rekonstrueerimismaht tuleb selgitada enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühistorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Elektrilevi OÜ-lt täiendavad konkreetset tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Elektriõhusseaduse §12-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".
- Objektile või selle lähikümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.

Tänavavalgustus:

- Tööjoonised koostölastada täiendavalt.
- Tööprojekti jaoks taotleda tehnilised tingimused.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded", kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud koostölastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

Soojusvarustus:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööjooniste koostamiseks (üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks) tellida täiendavalt konkreetseid tehnilised tingimused ASilt Utilitas Tallinn.
- Ehitusprojekt koos liitumistingimustega koostölastada täiendavalt ASiga Utilitas Tallinn.
- Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutel paiknevatele soojus- ja jahutustorustikele (kuni liitumispunktini) on vaja ette näha isiklik kasutusõiguse ala AS Tallinna Soojus kasuks.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringus on kavandatud ehitusõigus Peterburi tee äärsele kvartalile mis võimaldab piirkonda rajada kvaliteetseid elamispindu ning tagab elanike paremini teeninduse (piirkonna elanikke teenindavad asutused näiteks: hambaravi, kosmeetik, erinevad erialaarstid, kauplused, bürood jne).

Jalakäijatele on loodud ohutumad liikumistingimused (on moodustatud kvartali keskosa läbiv kergliiklustee).

Käesolevas detailplaneeringus on alale määratud ruumilise arengu eesmärgid täidetud.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Olemasoleva veoautoparkla asemele ehitatavad kaasaegsed hooned muudavad piirkonna atraktiivsemaks. Lisaks luuakse äripindade suurenemise tõttu piirkonda uusi töökohti.

Piirkond muutub ka seeläbi turvalisemaks, kuna uushoonestusega kaasneb ka sinna juurde kuuluvad kaasaegsed turvameetmed (videovalve, turvateenus, jne).

Mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele on täidetud.

7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Uus ja linnaehituslikult sobiv hoonestus vahetab välja senise alal paikneva veoautoparkla. Peterburi tee äärne ala muutub atraktiivsemaks.

Koos uute hoonete ehitamisega kujundatakse ka jalakäijatele organiseeritum ja ohutum kergliiklusala.

Alale on kavandatud täiendava haljastuse rajamine.

Arvestades eeltoodut on kavandatud lahenduse mõju avalikele huvidele ja väärtustele positiivne.

7.4 Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneeringu“ kohaselt jääb planeeritav ala tootmis- ja laondusettevõtte kõrvalotstarbega ettevõtlusalal (B+T) juhtotstarbega alale. Alal võivad paikneda äri-, kaubandus-, teenindus-, büroo-, vaba aja veetmise, toitlustusettevõtted ja asutused, parklad, haljasalad, rekreatsioonialad, kõrvalotstarbena keskkonda mittehäiriv (väike)tootmine ja laondus.

Peterburi tee on määratud tihendatavaks magistraaltänavaks äärselt äärselt äärselt.

Käesolev detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta planeeritud alal Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve planeeritava maa-ala osas tootmis- ja laondusettevõtte kõrvalotstarbega ettevõtlusalast (B+T) korterelamuala kõrvalotstarbega ettevõtlusalaks (B+Ek). Alal võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned, vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted, parklad, haljasalad, rekreatsioonialad ning kõrvalotstarbena kolme või enama korrusega, ühise sissepääsu ja trepikojaga korruselamud.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringukohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Ettevõtlusalal planeerimine koos korterelamute alal kõrvalotstarbega on aktsepteeritav suund üldplaneeringu muutmiseks. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu

määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Käesolevas detailplaneeringus kavandatakse planeeringualal elamufunktsiooni kuni 27 % hoonete brutopinnast. Seetõttu on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine käesoleval juhul väikesemahuline, so juhtotstarvet muudetakse vaid kuni 27 % ulatuses, kus vähemalt 73 % hoonestusest on jätkuvalt kavandatud ettevõtlusalana ja ärimaa sihtotstarbega.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kvartaalse tiheduse tsoneeringu järgi võib planeeritud ala hoonestustihedus olla kuni 2,0 ning haljastuse osakaaluks on ette nähtud 15%. Alal kehtiva detailplaneeringu hoonestustihedus (krunditud ala) on 2,0 ning planeeritud pos 1 äriruumidega eluhoone krundi hoonestustiheduseks on planeeritud 1,8 ning antud krundi haljastuse protsendiks on planeeritud 30% ja seega on käesolevas planeeringus kavandatud üldplaneeringu järgset maakasutust muutva juhtotstarbega krundile esitatud tingimused täidetud.

Alal kehtiva detailplaneeringu järgselt kavandatud ehitusloaga krundil Pos 3 ja kehtiva detailplaneeringu järgselt planeeritud ärihoone pos 2 haljastuse protsendiks on kokku 15%. Pos 4 olemasoleva ärihoone haljastuse protsent on 0. Planeeritud alal ei muudeta hoonestuslahendust võrreldes alal kehtiva detailplaneeringuga kruntide pos 2, 3 ja 4 osas, kus vastavalt olemasoleva pos 4 ärihoonega krundi hoonestustiheduseks 2,3, ehitusloaga ärihoone krundi pos 3 millele on ette nähtud juureehitus hoonestustiheduseks 4,0 ja kehtiva planeeringu järgselt kavandatava pos 2 ärihoone krundi hoonestustiheduseks 1,9. Kogu krunditud ala hoonestustihedus on kokku 2,0 mis vastab Lasnamäe elamualade üldplaneeringule.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2014 otsusele nr 90 „Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruande kinnitamine ning informatsioon üld- ja teemaplaneeringute muutmissetepanekutest“ on üldplaneeringute ülevaatamisel selgunud vajadus kaaluda üksikute juhtudel linnaosade üldplaneeringute muutmist üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamisega.

Üldplaneeringu muutmine vastava detailplaneeringuga Peterburi tee, Pae tänava ja Väike-Paala tänava vahelisel alal, mis toob kaasa maakasutuse juhtotstarbe muutmise tootmis- ja laondusettevõtete kõrvalotstarbega ettevõtlusalast (B+T) korterelamute kõrvalotstarbega ettevõtlusalaks (B+Ek), on põhjendatud.

Üldplaneeringu koostamisel arvestati ala juhtotstarbe määramisel koostatavate detailplaneeringutega ning olemasoleva maakasutusega. Seoses Pae pargi rajamisega on piirkonna iseloom muutunud ning piirkond on kujunenud elamute ehitamiseks märksa atraktiivsemaks ja sobivamaks.

Antud piirkonnas asub veel korterelamuid, nii Kiive tänava ääres kui ka Peterburi tee ääres. Hea jalakäijate ja ühistranspordiühendusega Kesklinna lähedaste alade tihendamine on sobiv ning linnaruumiliselt on põhjendatud ettevõtlusalale lisaks korterelamute kavandamine ka Peterburi tee 15 // 17 // 19 // 21 // 21a kinnistul. Käesolevas detailplaneeringus kavandatakse planeeringualal elamufunktsiooni kuni 27 % hoonete brutopinnast.

Arvestades eeltoodut on antud asukohas Lasnamäe elamualade üldplaneeringu muutmine maakasutuse juhtotstarbe osas linnaehituslikult põhjendatud.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega Peterburi tee 15 // 17 // 19 // 21 // 21a kinnistust ärimaa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning määrata kruntidele ehitusõigus kuni 8 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringus on arvestatud korralduses määratud järgnevad lisanõuded:

1. Kavandada Peterburi tee äärde ärihooned;

Tingimusega on arvestatud ning Peterburi tee ääres on pos 4 olemasoleva ärihoone, pos 3 ehitamisel olev ärihoone (ehitusluba väljastatud), pos 2 kehtiva detailplaneeringu järgselt kavandatud ärihoone ning pos 1 krundile on kavandatud Peterburi teeäärse terve fassaadi ulatuses äripinnad.

2. Kavandada hoonete kõrgused selliselt, et tekiks sujuv üleminek naaberalade hoonestusele;

Tingimusega on arvestatud ning pos 1 hoonestus on kavandatud alal kehtivas detailplaneeringus ettenähtud 8korruse asemel astmelisena Tuletorni tn 8 ja Tuletorni tn 10 kavandatud hoonete suunas 4-6-7-korruselisel ning ära on jäetud ka kehtivad detailplaneeringus ettenähtud 6-korruseline ühendusosa 8-korruseliste hooneosade vahele.

3. Elamute kavandamisel määrata suurim lubatud hoonestustihedus vastavalt kontaktvööndi elamualade hoonestustihedusele;

Tingimusega on arvestatud. Naaberalal - Pae tn 2 moodustatavate kahe krundi hoonestustihedused on vastavalt 3,3 ja 1,8. Peterburi tee 23/Väike -Paala 1 olemasoleva hoonega krundi hoonestustihedus on 2,3 ning pos 3 ehitusloaga krundi hoonestustihedus millele on ette nähtud juureehitus on 4,0. Tuletorni kvartali planeeritud hoonetega kruntide hoonestustihedused on 0,8 ja 0,7, aga need jäävad juba magistraaltänavaga ärivööndist välja ja ühilduvad Pae tänava ning Kiive tänavaga. Sellest lähtuvalt on planeeritud pos 1 äri- ja elamuhoonega krundi hoonestustiheduseks kavandatud 1,8 ja kogu krunditud ala hoonestustiheduseks 2,0, mis vastab Lasnamäe elamualade üldplaneeringule ning järgib Peterburi tee äärse hoonestuse tihedust.

4. Kavandada elamuid teenindav poolavalik terviklik haljasala sõiduteest võimalikult kaugemale, vältides laste mänguväljakute paigutamist autoteede äärde;

Tingimusega on arvestatud ning laste mänguväljak on kavandatud planeeritud pos 1 hoovialale.

5. Tagada teede, rohevõrgustiku jt avaliku ruumi elementidega linnaehituslik sidusus ümbritsevate aladega. Määrata avaliku kasutusega kergliikluse ala Tuletorni kvartali ühendamiseks Peterburi teega ning Pae tänava – Peterburi tee – Väike-Paala tänava vahelises kvartalis täiendavate jalakäijate läbipääsu võimaluste loomiseks. Kavandada mugavad ja loogilised jalakäijate ühendused Väike-Paala tänavaga;

Tingimusega on arvestatud ning läbi planeeritud ala on kavandatud avaliku kasutusega kergliiklustee mis ühendab Tuletorni kvartalit Peterburi teega.

6. Planeerida sõidukite põhiline juurdepääs Väike-Paala tänava kaudu. Pae tn 2 kinnistu kaudu näha ette lisajuurdepääs Pae tänavalt;

Tingimustega on arvestatud ning juurdepääs planeeritud alale on kavandatud Väike-Paala tänavalt ning lisajuurdepääs näidatud ka Pae tn 2 kinnistule.

7. Kavandada kergliiklustee Väike-Paala tänavale ja Peterburi tee trammittee äärde piki kinnistu piiri;

Tingimusega on arvestatud ning uus kergliiklustee kavandatud planeeritud krundi piirile Peterburi tee äärde.

8. Näha ette haljastatud puhveralad Pae tn 8, Tuletorni tn 8, Tuletorni tn 10 ja Tuletorni tn 12 kinnistutega piirnevale alale;

Tingimusega on arvestatud ning sinna algselt kavandatud autoparkimiskohad on asendatud kõrghaljastusega.

9. Kavandada haljastusega alade osakaal kinnistul vähemalt 20%. Vältida suurte kõvakattega alade planeerimist, liigendada parklad haljastusega, sh kõrg- ja madalahaljastusega väiksemateks osadeks. Tehnovõrke haljasalale mitte planeerida;

Tingimustega on arvestatud kehtivat detailplaneeringut muutva äri- ja elamumaa sihtotstarbega pos 1 krundil, kus on uueks haljastuse protsendiks ette nähtud 30%.

Kehtiva detailplaneeringu järgsete ärihoone kruntide pos 2 ja pos 3 haljastuse osakaaluks on ette nähtud kokku 15 %. Pos 4 krundi osas kus on välja ehitatud kehtiva detailplaneeringu järgne hoonestus ei ole lahendust muudetud.

10. Rajada tänavahaljastusega haljasriba Väike-Paala tänava äärde parkimiskohtade ja kergliiklustee vahele;

Tingimusega on arvestatud ning haljasriba kavandatud Väike-Paala tänava äärde.

11. Näha ette bussitasku Peterburi tee äärde pärast Väike-Paala tn ristmikku;

Tingimusega arvestatud ning detailplaneeringu põhijoonisele peale kantud pos 3 krundi ehitusloa saanud projekt mille järgi rajatakse ka Peterburi tee äärde bussitasku.

12. Lahendada Väike-Paala tn liikluskorraldus kuni Peterburi tee ristmikuni. Väike-Paala tänava äärne parkimine kujundada ümber pikisuunaliseks, täpsustada parkimiskohtade rajamise võimalused ja ulatus;

Tingimusega arvestatud ning Väike-Paala tänava äärde näidatud pikisuunaline parkimine.

13. Hinnata ala müraolukorda, sest Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetsed juhised ala planeerimiseks;

Tingimusega arvestatud ning teostatud mürauuring lisatud Lisa 5.3 alla.

14. Seada detailplaneeringus nõue ehitusprojekti koostamiseks, et kavandatav hoone ehitatakse radoonikindlana või vastavalt radoonitaseme mõõtmistulemustele, kuna Tallinna radooniriski kaardi kohaselt võib alal esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases;

Tingimusega arvestatud ning antud tingimus lisatud seletuskirja p.6.2.1 alla.

15. Esitada Tallinna Keskkonnaametile planeeringuala keskkonnaseisundi ülevaade (nt keskkonnaseisundi hinnang, reostusuuring, saneerimisaruanne, ehitusgeoloogilise uuringu dokument). Käsitleda, kas alal on teostatud pinnase saneerimist või muud keskkonnaseisundit parandavaid töid ning olemasolevat olukorda. Tulenevalt esitatud dokumentidest otsustatakse lisauuringute vajadus ja edaspidised sammud;

Tingimusega arvestatud ning teostatud keskkonnaseisundi ülevaatus lisatud Lisa 5.1 alla.

16. Koostada hüdroloogiline hinnang ehitusaegsest vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtuvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta. Vajadusel esitada leevendusmeetmed naaberhoonete püsivuse tagamiseks. Kirjeldada kaitseabinõusid põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks;

Tingimusega arvestatud ning teostatud hüdrogeoloogiline hinnang lisatud Lisa 5.2 alla.

17. Teostada haljastuse inventeerimine planeeringualal ja sellest 5 meetri ulatuses. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Käsitleda planeeringus ehitustöödegaegseid kõrghaljastuse

kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

Tingimusega on arvestatud ning teostatud haljastuse inventariseerimine on lisatud Lisa 5.4 alla ning asendusistutus on kavandatud valdavalt planeeritud alale. Samuti lisatud täiendavad tingimused ehitusprojektide tegemiseks p. 6.2.1 nõuete alla.

18. Määrata detailplaneeringus nõue ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud maastikuarhitektuurne projekt.

Tingimusega on arvestatud ja esitatud tingimus lisatud seletuskirja p. 6.2.1 alla.

7.6 Kehtiv detailplaneering

Peterburi tee 15 // 17 // 19 // 21 // 21a kinnistu osas kehtib Tallinna Linnavalitsuse 20. jaanuari 2010 korralduse nr 70-k „Väike-Paala tn 1 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe linnaosas“, millega kavandati 3,96 ha suurusel maa-alal asuva Väike-Paala tn 1 kinnistu osaline sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaast ärimaaks, kinnistu jagamine kaheks krundiks ning tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 4 maa-aluse parkimiskorrusega ühe kuni 5-korruselise ning ühe kuni 2-, 5-, 6- ja 8-korruseliste mahtudega ärihoone ehitamiseks.

Detailplaneering on Peterburi tee 23 // Väike-Paala tn 1 kinnistu osas osaliselt ellu viidud.

Planeerimisestuse § 140 lg 8 kohaselt muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel varem kehtestatud detailplaneering planeeritud ala osas kehtetuks.

7.7 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Detailplaneeringus on võrreldes eskiislahendusega muudetud pos 1 krundile kavandatud hoonestust tulenevalt detailplaneeringu algatamise korralduses toodud tingimustest ning uuest PIN Arhitektide poolt koostatud lahendusest.

Pos 2 krundil kehtiva detailplaneeringu järgset ehitusmahtu on vähendatud nii, et uus hoone asuks kaugemal Tuletorni kvartali hoonetest ja oleks ka astmeliselt liigendatud Tulõetorni kvartali poole. Vähendatud hoonemaht on ümber paigutatud pos 3 krundi keskele, kus see ei olema linnaehituslikku mõju Tuletorni kvartali hoonetele.

7.8 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahenduse avalikul arutelul tegi Pae tn 2 kinnistu esindaja ettepaneku näidata täiendav juurdepääs Pae tn 2 kinnistule ning Tuletorni kvartali esindaja täiendava kõrghaljastuse kavandamiseks Pos 1 krundi ja Tuletorni tn 8 krundi piiri äärde ning soovis, et insolatsiooniteingimused oleksid täidetud.

Esitatud ettepanekutega on arvestatud, naabritega täiendavat koostööd tehtud ning detailplaneeringu algatamise otsuses toodud lähteseisukohtade ja lisatingimustega arvestatud. Juurdepääsud näidatud Pae tn 2 kinnistule ja varasemalt planeeritud parkimiskohtade asemel Tuletorni tn 8 kinnistu piiri ääres on kavandatud kõrghaljastus Tuletorni tn 8 ja 10 krundi piiri äärde. Korrigeeritud lahendus on kooskõlastatud ka Tuletorni tn 8 ja Tuletorni tn 10 omanikuga. Tuletorni 8 ja Tuletorni tn 10 kinnistu omaniku kooskõlastus antud lahendusele on lisatud Lisa 2 kooskõlastuste koondtabeli p. 2.10 alla.

Projektijuht

Jüri Mirme