

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	Hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad	3
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	3
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	3
3.5.1	Haljastus ja heakord	3
3.5.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	4
3.5.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	7
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	8
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	9
4	TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (JOONIS DP-3)	9
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	10
4.1.1	Veevarustus	10
4.1.2	Kanalisatsioon	12
	Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht	13
4.2	Elektrivarustus	13
4.3	Välisvalgustus	14
4.4	Sidevarustus	15
4.5	Soojavarustus	15
4.6	Jahutus	16
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	16
5.1	Kehtivad kitsendused	16
5.2	Kavandatud kitsendused	17
5.2.1	Juurdepääsuservituutide vajadus ja isikliku kasutusõiguse kasutamise vajadus ning kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	17
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	17
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	17
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	17
6.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	19
6.2.2	Müra, õhukvaliteet, sh Vão karjääri mõju ja leevendavad meetmed	20
6.2.3	Radoon	21
6.2.4	Tuleohutusnõuded	21
6.2.5	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	21
6.2.6	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnorajatiste osas.....	22
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	23
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	23
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	23
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	23
7.4	Vastavus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule	24

7.5	Vastavus Tallinn 2035 Arengustrateegia ja kliimaneutraalse Tallinna kava eesmärkidele 24	
7.6	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	25
7.7	Kehtiv detailplaneering	28
7.8	Muudatused võrreldes algatamisettepaneku juures olnud eskiislahendusega	28
7.9	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.	28

II JOONISED

1	Situatsiooniskeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3

I SELETUSKIRI

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

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, Peterburi tee ääres, Vao paekivikarjääri kõrval.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu järgi on määratud planeeritav ala tootmis-, laondusettevõtlusala kõrvalotstarbega ettevõtlusalale ja liiklusalale. Detailplaneering vastab Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule.

Planeeringu koostamise eesmärk on luua Peterburi tee 94b krundile kaasaegne äri- ja/või tootmishoonete kompleks, mille rajamisega korrastatakse Peterburi teeäärset hoonete fronti ja mis on kooskõlas linna arenguga.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tootmismaa sihtotstarbega Peterburi tee 94b kinnistust moodustada äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krunt ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 3 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

Krundile on kavandatud uued äri- ja/või tootmishooned, et pakkuda hea juurdepääsuga magistraaltee äärsesse piirkonda kaasaegseid äri- ja tootmispindu.

- Alale kavandatud äri- ja tootmishooned on planeeritud samale ehitusjoonele Peterburi tee 94a krundil paikneva paekivitoodete kontorihoonega.
- Äri- ja tootmishoonete töötajatele on planeeritud haljastusega piiritletud aladele sobilikud rekreatsioonialad.
- Parkimine on lahendatud valdavalt hoonete maa-aluses parklas, et vältida suurte avaparklate teket.
- Uute äri-/tootmishoonete rajamine võimaldab oluliselt suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks.
- Samuti aitab uute hoonete rajamine magistraaltänaväärsesse piirkonda muuta ala esinduslikumaks ja atraktiivsemaks.

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

Detailplaneeringus on moodustatud 2 krunti. Tootmismaa sihtotstarbega Peterburi tee 94b kinnistust on moodustatud üks äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määratud äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega hoonete ehitamiseks.

Pos 1	Peterburi tee 94b
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ä $\geq 20\%$ /Th $\leq 80\%$ (krundi sihtotstarbe osakaalud täpsustatakse edasisel projekteerimisel) Ärihoone/tootmishoone (12000 MITTEELAMU – lubatud on rajada näiteks: kaubandus- ja teenindushoone, büroohoone, tööstus- või laohoone
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoone suurim lubatud korruselisus:	3
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	10000 m ² (maapealne)
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	10000 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	15 m, abs 53.20 m (Hoone kõrguseks arvestada hoone põhimahu ja kõrgemate hooneosade kõrgus koos katusel asuvate piirete, tehnoseadmetega vms. St ventilatsiooniseadmed, jahutusseadmed, ventilaatorid jms peavad olema hoone mahus. Hoone ümbrikust võivad välja ulatuda katusel olevad lifti šahtid või hoone visuaalset terviklikust vähe mõjutavad tehnoseadmed.

Juurdepääs krundile on Peterburi teelt.
Parkimine on kavandatud oma krundile.

Pos 2	Peterburi tee T53
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa (21120 Tänavad)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	-
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	- m ² (maapealne)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	- m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-

Juurdepääs krundile on Peterburi teelt.
Krunn on ette nähtud avalikuks kasutuseks.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ja maaüksuste koormusnäitajad

Kavandatud on kuni 3 äri ja/või tootmishoonet. Hoonete võimalikeks kasutusotstarveteks on näiteks: kaubandus-teenindusettevõtted, kontorid, laod ja keskkonda mittehäiriv tootmine. Hoonete kasutusotstarbed täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritud ala hoonestatava krundi hoonestustihedus on 0,6. Planeeritud äri/tootmismaa krundi haljastuse protsendiks peab olema vähemalt üldplaneeringu järgi vähemalt 15% ning planeeringus on haljastuse osakaaluks kavandatud hoonestataval krundil 30%.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala olulist pinnase tõstmist ega langetamist ei ole planeeritud ning maapinna kõrgus jääb olemasolevaks. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse ja vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale ning juhitakse sademeveekanaliseerimisele.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Käesolevas planeeringus on kavandatud muuta ala haljastus esinduslikumaks võrreldes olemasoleva olukorraga. Selleks on ette nähtud likvideerida alal isekülvsed väheväärtuslikud puud ning nende asemel on ette nähtud istutada uued puud. Olemasolevad väärtuslikud puud on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Planeeritava ala uus kõrghaljastus rajatakse valdavalt planeeritavate hoonete ja Peterburi tee vahelisele alale ning planeeringuala idapiirile. Täiendava kõrghaljastuse rajamiseks on ette nähtud istutada suurekasvulisi ja pikaealisi puid. Detailplaneeringus kujutatud haljastuse lahendus on põhimõtteline. Täpsem uushaljastuse rajamine määratakse ära ehitusprojekti mahus koostatavas haljastusprojekti, mille koostamisel arvestatakse puude ja põõsaliikidele istutamisel vajalike kasvukohtade tingimuste loomise vajadusega.

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu järgi on planeeritud ala haljastuse protsendiks 15%, käesolevas detailplaneeringus on kavandatud haljastuse osakaaluks pos 1 hoonestataval krundil 30%.

3.5.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

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

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puuliik	liigi koefitsient	D (cm)	väärtus-klass	k2	k3	haljastuse ühik	Likvideeri mise põhjus
1	1	17	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	2	18	raagremmelgas	0,5	59	IV	0,2	0,7	28	hoonestusala
	3	19	raagremmelgas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	4	20	raagremmelgas	0,5	15	IV	0,2	0,7	7	hoonestusala
	5	21	raagremmelgas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	6	22	arukask	1	8	IV	0,2	0,7	5	tehnovõrgud
	7	36	harilik mänd	2,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	8	37	harilik mänd	2,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	9	38	harilik mänd	2,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	10	57	lõhnav pappel	1		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	11	58	lõhnav pappel	1	49	III	1	0,7	44	hoonestusala
	12	59	lõhnav pappel	1	30	IV	0,2	0,7	19	hoonestusala
	13	60	lõhnav pappel	1		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	14	61	lõhnav pappel	1		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	15	62	lõhnav pappel	1	19	III	1	0,7	17	hoonestusala
	16	63	lõhnav pappel	1	24	III	1	0,7	22	hoonestusala
	17	64	lõhnav pappel	1	35	III	1	0,7	32	hoonestusala
	18	65	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
	19	66	lõhnav pappel	1		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala

20	67	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
21	68	harilik toomingas	0,5	31	IV	0,2	0,7	14	hoonestusala
22	69	lõhnav pappel	1	27	III	1	0,7	24	hoonestusala
23	70	lõhnav pappel	1	24	III	1	0,7	22	hoonestusala
24	71	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
25	72	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
26	73	harilik toomingas	0,5	25	III	1	0,7	18	hoonestusala
27	74	harilik toomingas	0,5	22	IV	0,2	0,7	10	hoonestusala
28	75	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
29	76	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
30	77	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
31	78	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
32	79	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
33	80	lõhnav pappel	1		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
34	81	harilik toomingas	0,5		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
35	82	lõhnav pappel	1	18	IV	0,2	0,7	11	hoonestusala
36	83	arukask	1		V		0,7	ei arvutata	hoonestusala
37	84	harilik mänd	2,5	18	III	1	0,7	25	autoliiklus
38	85	harilik mänd	2,5	12	III	1	0,7	17	hoonestusala
39	86	harilik mänd	2,5	10	III	1	0,7	14	hoonestusala
40	87	arukask	1	31	III	1	0,7	28	hoonestusala
41	88	harilik mänd	2,5	13	III	1	0,7	18	hoonestusala
42	89	lõhnav pappel	1	15	III	1	0,7	14	hoonestusala
43	90	lõhnav pappel	1	37	III	1	0,7	33	autoliiklus
44	91	harilik kuusk	2	9	IV	0,2	0,7	9	autoliiklus
45	94	lõhnav pappel	1	21	III	1	0,7	19	autoliiklus
46	95	arukask	1	27	III	1	0,7	24	murukivikattega ala
47	96	arukask	1	27	III	1	0,7	24	autoliiklus
48	97	arukask	1	17	III	1	0,7	15	hoonestusala
49	98	aedõunapuu					0,7	ei arvutata	murukivikattega ala
50	99	harilik ploomipuu					0,7	ei arvutata	autoliiklus

51	100	aedõunapuu					0,7	ei arvutata	hoonestusala
52	101	aedõunapuu					0,7	ei arvutata	hoonestusala
53	102	aedõunapuu					0,7	ei arvutata	hoonestusala
54	103	lõhnav pappel	1	31	IV	0,2	0,7	20	hoonestusala
55	104	lõhnav pappel	1	112	III	1	0,7	101	hoonestusala
56	105	raagremmelgas	0,5	56	III	1	0,7	41	kergliiklus
57	106	arukask	1	13	IV	0,2	0,7	8	murukivikattega ala
58	107	raagremmelgas	0,5	52	III	1	0,7	38	kergliiklus
59	108	raagremmelgas	0,5	36	IV	0,2	0,7	17	murukivikattega ala
60	109	raagremmelgas	0,5	29	IV	0,2	0,7	14	kergliiklus
61	110	raagremmelgas	0,5		V		0,7	ei arvutata	murukivikattega ala
62	111	raagremmelgas	0,5	33	IV	0,2	0,7	15	murukivikattega ala
63	112	aedõunapuu					0,7	ei arvutata	kergliiklus
64	120	arukask	1	31	III	1	0,7	28	hoonestusala
65	121	arukask	1	29	III	1	0,7	26	kergliiklus
66	122	arukask	1	33	III	1	0,7	30	hoonestusala
67	123	arukask	1	31	III	1	0,7	28	autoliiklus
68	125	arukask	1	41	III	1	0,7	37	hoonestusala
69	127	lõhnav kuslapuu					0,7	ei arvutata	hoonestusala
70	128	harilik toomingas	0,5	9	IV	0,2	0,7	4	hoonestusala
							KOKKU:	920	

Planeeringualalt on varasemalt likvideeritud osa puid mis olid võrreldes alal varasemalt kehtestatud planeeringuga oma väärtust kaotanud, aga raielubasid ei ole õnnestunud tuvastada (eeldatavasti likvideeriti need mõne teise raieloa alusel mis piirkonda on võetud) ning sellest lähtuvalt, et konkreetsete puude likvideerimise kohta andmed puuduvad, on käesolevas planeeringus määratud nende likvideeritud puude asemel asendusistutus lähtuvalt varasemas detailplaneeringus määratud väärtusklassi alusel. Antud ala asendusistutuse arvutus on toodud allolevas tabelis:

Varasemalt likvideeritud puud (asendusistutus määratud vastavalt alale kehtestatud detailplaneeringu koosseisus koostatud haljastuse hinnangu andmetele):

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puuliik	liigi koefitsient	D (cm)	väär-tus-klass	k2	k3	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	51	lõhnav pappel	1	25	III	1	0,7	23	hoonestusala
	2	52	lõhnav pappel	1	29	III	1	0,7	26	hoonestusala
	3	53	arukask	1	19	III	1	0,7	17	hoonestusala
	4	55	harilik toomingas	0,5	20	III	1	0,7	15	hoonestusala

5	56	harilik toomingas	0,5	17	III	1	0,7	12	hoonestusala
							Pos 1 kokku	93	

Planeeringus on ette nähtud kompenseerida ebaseaduslik raie kinnistul mitmekesise ja mitmerindelise haljastusega planeeritava haljasalal kuna planeeringus suurendatakse uue kõrghaljastuse osakaal planeeritud pos 1 ja 2 kruntidel 37%-le.

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 70 objekti. Neist kuuluvad 26 III väärtusklassi, 14 IV väärtusklassi ning 30 V väärtusklassi.

Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 920.

Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord” kohaselt ei pea asendusistutuse arvutuses arvestama põõsaid, V väärtusklassi puid, viljapuid ja alla 8 cm rinnasläbimõõduga puid.

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

3.5.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Tallinna Linnavolikogu määrusega nr 3, 09.03.2023 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri.

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ette nähtud kohtades, mis asuvad oma krundil.

Olmejäätmete kogumiskoht on planeeritud tänavaga samal tasandil paiknevasse hoone mahtu visuaalselt varjestatud lahendusega. Olmejäätmete kogumiskohale peab olema tagatud ligipääs teenindustranspordile ja -personalile.

Jäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 nõuetele, kogumismahutite teisel pool peab olema maksimaalselt 10 m pikk. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, jäätmeveokitele peab olema tagatud peatumiskoht nii, et tänav/ligipääsutee ei oleks blokeeritud kogumiskoha teenindamisel.

Ehitusprojektis arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine).

Koos ehitusprojektiga esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ehitusaegne jäätmekava.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Betoon, asfalt ning muud ehitus- ja lammutusjäätmelised sh pakend, elektri- ja kaabli jäägid tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitset omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt www.tallinn.ee/ej-taaskasutamine. Asbesttorude ja -isolatsiooni purustamine, lõikamine ja taaskasutamine ei ole lubatud.
- Kõik vanad torud ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jäätmete jätmine maa alla pole lubatud.
- Kasutusloa faasis esitada jäätmete üleandmist tõendav dokumentatsioon (kviitung, arve vms).
- Tagada jäätmeveokitele ligipääs jäätmemahutite tühjendamiseks. Vajadusel võtta ühendust Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga ja piirkonda teenindava ettevõtte esindajatega (lisainformatsioon veebilehel <https://www.tallinn.ee/korraldatud-jaatmevedu> ja telefonil 616 4245).

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, Peterburi tee ääres, Vao paekivikarjääri kõrval.

Lähimad ühistranspordi liinid asuvad Peterburi teel. Detailplaneeringus on planeeritud ala lahendus kokku viidud Peterburi tee rekonstrueerimise projektiga ning on kavandatud planeeritud ala ja Peterburi tee vahelisele alale nn uus kogujatee mille äärde on kavandatud ka uus kõnnitee mille tarbeks on planeeritud kruntidest tehtud äralõige pos 2 mis on ette nähtud võõrandada tasuta Tallinna linnale. Samuti on planeeritud hoonete ette kavandatud uus kergliiklustee mis on ühendatud Peterburi tee rekonstrueerimisprojektis kavandatud Peterburi teeäärse kõnniteega.

Juurdepääs planeeritud kruntidele toimub Peterburi teelt uue planeeritud kogujatee kaudu.

Juurdepääs Peterburi tee 94k kinnistule on tagatud läbi samale omanikule kuulvast Peterburi tee 94a kinnistust ja see lahendus on ka Peterburi tee 94b ja Peterburi tee 94a ja 94k omanike vahel kooskõlastatud. Samuti on perspektiivsed tehnovõrgud Peterburi tee 94k krundile ette nähtud läbi sama omanikule kuuluva Peterburi tee 94b krundi.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse planeeringualal maapealsetel parkimiskohtadel ja hoone mahus. Planeeringus on ette nähtud võimalus kolme maa-aluse korruse rajamiseks põhjendusel, et ala jääb paekivi maardla alale, planeeritud krundi omanik tegelebki paekivi kaevandusega ning sellest lähtuvalt on otstarbekas ka planeeritud hoone asukohast paekivi välja kaevandada. Planeeringus näidatud liikluslahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Kuna ala jääb paekivi maardla alale ja tellija (Paekivitoodete tehas) on juba ümberringi paekivi välja kaevandanud, siis kaevandatakse ka antud alalt paekivi pinnasest välja -3k sügavuses ning sellest tingitud on ka planeeringus -3k planeerimise võimalus jäetud.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud tootmis-/ärihoone	13500/120	113	113 kohta, millest iga planeeritud 20 parkimiskoha kohta on ette nähtud paigaldada laadimispunkt, et seega planeeritud elektriautode laadimispunktide arvuks on ala 8 laadimiskohta.
Planeeritava maa-alal kokku:			113	113

Normatiivsete parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega nr 723 kinnitatud „Tallinna parkimisnormatiiv“.

Hoonete maht, äripindade/tootmispindade/laopindade suurus, kasutusotstarve ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Ehitusloa taotlemisel tuleb parkimiskohtade arvutamisel lähtuda hetkel kehtivast normatiivist ning kavandatavast siht- ja kasutusotstarbest.

Jalgrataste hoidmiseks orienteeruv kohtade arv on alal tööstushoonete puhul 99 rattakohta ($6300/100 + 7200/200$). Võimalikud rattahoiukohad määratakse ehitusprojekti sõltuvalt rajatava hoone kasutusotstarbest. Jalgrataste parkimine peab olema kavandatud vastavalt Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028.

Täiendavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks on lisatud p. 6.2 alla.

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringu koostamise eesmärgiks on määrata ehitusõigus uute ja kaasaegsete äri- ja tootmishoonete ehitamiseks, mis võimaldavad pakkuda kvaliteetsemaid äri- ja tootmispindu Lasnamäe tootmisalade piirkonnas. Planeeritud erakrundist on moodustatud ka transpordimaa krundid, mille omanik võõrandab tasuta Tallinna linnale.

- Uute äri-/tootmishoonete rajamine võimaldab muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks.
- Samuti annab uute hoonete rajamine magistraaltänaväärsele piirkonnale kaasaegsema ja korrastatud väljanägemise.
- Planeeringualale rajatakse täiendav kõrghaljastus planeeritavate hoonete ja Peterburi tee vahelisele alale kui ka planeeritud hoonestuse äärealadele.

4 TEHNORAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED (joonis DP-3)

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

Kavandatud tehnovõrkude planeerimispõhimõtted:

- Tehnovõrkude paigutamisel arvestatakse Ehs § 70 toodud põhimõttega;
- Tagada tuleb planeeringuala naaberkinnistuid teenindavate tehnovõrkude toimimine;
- Planeeringuala kinnistute liitumine tehnovõrkudega toimub tehnovõrkude omanikega sõlmitavate liitumislepingute kohaselt;

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud Limestone Factories of Estonia OÜ 04.08.2023 tehniliste tingimuste nr 1-8/1-31 järgi ning AKTSIASELTS TALLINNA VESI 18.07.2023 tehniliste tingimuste nr R/2339327-1 järgi.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Keskkonnaministri määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste töödega:

- K-Projekt Aktsiaselts töö nr 18148 “Raadiku tn 10 ja Peterburi tee 105 detailplaneering”

4.1.1 Veevarustus

Planeeritud ala sh kinnistud Peterburi tee 94a ja 94b veevajadus on tagatud kinnistul Peterburi tee 94b paikneva olemasoleva joogivee puurkaev-pumpla baasil. Puurkaevu tootlikus (deebit) on 2,2 L/s, soovitatav deebit on 1,94 L/s.

Igale krundile on planeeritud oma De63 mm veeühendus planeeritavast De110 mm veetorustikust.

Planeeritud hoonete sisene tuletõrjevee vajadus on ette nähtud lahendada tuletõrjeveemahuti baasil.

Arvutuslikud vooluhulgad:

-Majandus-joogivesi 1,2 L/s.

-Sisetulekustutusvesi (maa-aluse korruse automaatne kustutussüsteem) on ette nähtud 25 l/s. Kui olemasolevast mahutist seda ehitusprojektis ei tagata, siis tuleb arvestada täiendava veemahuti rajamisega planeeritud krundile.

Väline tuletõrjeveevarustus:

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 10 L/s 3 tunni jooksul.
Väline tulekustutusvesi võetakse olemasolevast mahutist ($V=250 \text{ m}^3$).
Mahajäetavad veetorud likvideeritakse toitetorust hargnemisel.

Puurkaevu piirkonnas on võimalik olemasolevad torustikud osaliselt säilitada või planeerida uus torustik (V12) täpsustada olemasoleva veetoru läbimõõt ja torustiku asendamise vajadus järgmise projekteerimise staadiumis.

Vaja arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha koostöölastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitusvõi kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõuetega.

Ühendus olemasolevate torustikutega De63 (täpsusta läbimõõt) on teostatud kinnistu pos 1 sees.

4.1.2 Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringuga „Raadiku tn 10 ja Peterburi tee 105 detailplaneeringuga“ (K-Projekt AS, töö 18148).

Reovesi

Planeeringualt reovee kanaliseerimisel on eelvooluks olemasolev De315 ühiskanaliseerimisitoru Raadiku tn 10 kinnistul. Varem planeeritud eelvool on lahendatud K-Projekt AS töös nr.18148, liitumiskaev asub Peterburi tee 105 kinnistul. Järgmistes projekteerimise etappides tuleb kontrollida de315 kanalisatsioonitoru läbilaskevõimet.

Planeeringuala reoveekanalisatsioon juhitakse eelvoolu ülepumpamise teel. Planeeringuala reovesi kogutakse kokku planeeritavate torustikega ja pumbatakse kanalisatsioonivõrku planeeritavate 2xDe160 mm reovee survekanalisatsiooni torustike kaudu. Pumbatav reovee vooluhulk kuulub täpsustamisele järgmistes projekteerimise etappides. Planeeritava reovee pumpla kuja on 10 m. Igale kruntidele on planeeritud liitumispunkt – kaev ühiskanaliseerimisitoru torustikul. Tarbija torustik on planeeritud läbimõõduga De160 mm. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis. Kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk on 2,4 L/s.

Reovee vooluhulkade mõõtmiseks on ette nähtud reovee veemõõdukaev, täpne lahendus koostatakse ehitusprojektis.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja toru otsad suletakse kaevudes.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Sademeveekanalisatsiooni eelvooluks on Raadiku tn 10 kinnistul paiknev olemasolev De500 sademevee ühiskanaliseerimisitoru. Varem planeeritud eelvool on lahendatud K-Projekt AS töös nr.18148, liitumiskaev asub Peterburi tee 105 kinnistul.

Sademevesi hajutatakse ja käidelda võimalikult maksimaalses koguses planeeringuala piires ning immutatakse haljasaladel. Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada ühtlusmahuteid või/ja suurema läbimõõduga krundisisesed sademevee torusid (et oleks suurte vihmade korral võimalik akumuloida vooluhulki).

Sademeveesüsteemi suunatavate drenaaži- ja sademevee vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel arvestada AS-i Tallinna Vesi tehniliste nõuetega. Väo tegevuspiirkonna kanaliseeritav sademevee vooluhulk tuleb piirata 10 l/s.

Planeeringuala sademeveekanalisatsioon juhitakse eelvoolu ülepumpamise teel. Planeeringuala sademevesi kogutakse kokku planeeritavate torustikega ja pumbatakse kanalisatsioonivõrku planeeritavate 2xDe110 mm sademevee survekanalisatsiooni torustike kaudu.

Sademevee vooluhulkade mõõtmiseks on ette nähtud sademevee veemõõdukaev, täpne lahendus koostatakse ehitusprojektis.

Sademeveed platsidest enne eelvoolu suunamist puhastatakse lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).

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

Arvutuslik sademevee vooluhulk

Lubatud kanaliseeritav sademevee vooluhulk kokku $q=10$ L/s.

Arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust $p=3$ ja intensiivsust $q=163,7$ L/sek. Planeeritud ala sademe vooluhulk 211,2 L/s, mis tuleb osaliselt ühtlustada planeeringuala piires.

Planeeritud			EVS 848:2021, korduvusperiood 3 aastat, 15 min, arvutuslik intensiivsus $q = 163.7$ L/(sek*ha)				
Pos nr	Kõvakate (m ²)	Haljasala (m ²)	Arvutuslik vooluhulk (l/s)			Lubatud vooluhulk (l/s)	Vajalik keskendamise maht (m ³)
			Kõvakate	Haljasala	KOKKU		
1	14100	8092	184,7	26,5	211,2	10	235

Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Kanalisatsioon

Reovesi

PE reovee kanalisatsioonitoru De160mm SN8 170 m

PE reovee kanalisatsioonisurveoru De160mm PN10 300 m

Reovee pumpla komp.

Sademevesi

PE sademevee kanalisatsioonitoru De200mm SN8 170 m

PE sademevee kanalisatsiooni surveoru De110mm PN10 300 m

Sademevee pumpla komp.

4.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Limestone factories of Estonia 04.08.2023 tehnilised tingimused nr 1-8/1-31 ja Elektrilevi OÜ poolt 17.07.2023 koostatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 454371.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud trafoalajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone/tootmishoone	1000 /1600	Alajaama 0.4kV seade

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliiniga Vao 35/6 kV alajaamast.

Alajaama trafo- ja jaotlaruumide uksed peavad avanema tänavale või parklasse, et sinna oleks tagatud juurdepääs. Sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ normdokumendiga P387 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)".

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Limestone factories of Estonia poole.

Päikeseenergia: Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneelid võib paigutada hoonete katusele. Võib ka kasutada päikeseplatina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses.

Päikesepaneelide kavandamisel alale peavad need visuaalselt sobituma kavandatud hoonete arhitektuurse lahendusega ning mitte olema visuaalselt silmatorkavad.

4.3 Välisvalgustus

Detailplaneeringu tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ poolt 03.07.2023 välja antud tehnilised tingimused nr 82.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K.

Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud valgustuse elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse lülitusseadme LJS 348 toitevõrgu baasil.

Ehitusprojekti koostamisel valgustusklassi valik ja valgusti tüüp tuleb kooskõlastada Enefit Connect OÜ valgustusteenuste üksuse esindajaga.

4.4 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr nr 39148825, 12.09.2024.a.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana olemasolevast multitorustikust. Multitorustikule on ette nähtud paigaldada sidekaev.

Uue sidekanalisatsiooni põhitrass ehitatakse 2-avalisena plasttorudest 100mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

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

Peterburi tee 94a hoone osas jääb olemasolev sideühendus.

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

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

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele Telia Eesti AS sideehitiste (sidekanal, kaablid, jaotusseadmed ja Peterburitee 94a hoones paiknevad Telia sideseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele §15. Asenduseks ehitatavad sideehitised jäävad Telia Eesti AS omandisse.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.5 Soojavarustus

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

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 14.08.2024 tehnilised tingimused nr 24TT-10637.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Ühenduskoht DN200 kaugküttetoruga pos 1 planeeritud hoonestusele asub II1A-5 teenindussõlmes. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjasse puutuvate omanikega.

Planeeritud jaotustorustik läbib krunti pos 1.

Krundi pos 1 ja olemasoleva Peterburi tee 94a liitumispunktid asuvad olemasoleval torustikul, Planeeringus on näidatud ka perspektiivne ühenduspunkt Peterburi tee 94k krundile.

Planeeritud ala soojuskoormus on 2,8 MW.

Põhimõttelised soojusvarustuse tehnilised näitajad:

1. Soojuskoormuse ühendusskeem - sõltumatu.
2. Soojuskandja parameetrid:
 - maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
 - maksimaalne temperatuur: 130°C.

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

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

Kasutusest väljajäävad soojustorustikud on ette nähtud likvideerida.

4.6 Jahutus

Kuna piirkonnas kaugjahutuse võrk puudub siis antud detailplaneeringus kavandatud hoonete jahutus lahendatakse lokaalselt elektri baasil (energiavaiad vms). Ehitusprojekti koostamisel küsida AS Utilitas Tallinna käest kas antud ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus ja kui on, siis küsida kaugjahutuse tehnilised tingimused.

Jahutuse lahenduse väljatöötamisel eelistada passiivseid arhitektuurseid meetmeid.

Alternatiivselt võib jahutust kavandada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutussüsteemid peavad võimaldama tagada hoonete energiatõhususe miinimumnõudeid.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud ala on kinnistusraamatusse sisse kantud järgmised kitsendused:

Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus (registrikood 10026398) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega 2 m mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast.

Eelmärge jagamisel tekkiva kinnistu ligikaudse suurusega 761m², omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Tallinna linn kasuks.

5.2 Kavandatud kitsendused

Transpordimaa krunt pos 2 on määratud avalikuks kasutamiseks ning see võõrandatakse tasuta linnale.

5.2.1 Juurdepääsuservituutide vajadus ja isikliku kasutusõiguse kasutamise vajadus ning kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

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

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Katusekalle: lamekatuse; lubatud katuse kalle 0-10°.

Maksimaalne kõrgus maapinnast: kuni 15 m.

Välisviimistlus: Peterburi teepoolsem büroohoonete fassaadi välisviimistlus peab olema esinduslikum kui karjääri poolsemate tootmishoonete puhul; pikemate fassaadidega hoonete puhul on soovitatav fassaadid Peterburi tee poolt visuaalselt liigendada.

Ehitusjoonest võivad tänava pool asuda vaid varikatused.

Piirde: vajadus täpsustatakse sõltuvalt hoonete kasutusotstarbest ehitusprojekti staadiumis.

Piirete maksimaalne kõrgus on 1,8 m. Tänavapoolne piire peab olema läbipaistev. Ehitusjoonest ette poole ei ole piirete rajamine lubatud.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Kavandada Peterburi tee äärde äripinnad, sest vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule peab maakasutus olema eelkõige ettevõtlusala, millel on tootmis- või laondusettevõtlusala kõrvalotstarve. Tänavaruumi elavdamiseks kavandada jalakäijate sissepääsud Peterburi tee poole.
- Kaubanduspindade sissepääse rajada võimalikult tihedalt, sissepääsude ette kavandada piisavad hajumisalad koos rattaparklatega.
- 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 riskasutuses ehk vajadusel saab ruumi kasutada varjendina.
- Pandused kavandada hoone mahtu.
- Katuse materjali ja/või materjali tooni valikuga vältida kuumasaarte tekitamist.

- Arvestada kuumasaarte minimeerimise vajadusega: kavandada minimaalse suurusega parkimiseks ja manööverdamiseks vajalikud kõvakattega alad. Manööverdamiseks ja parkimiseks mittevajalikud alad haljastada, soovituslikult kõrghaljastusega. Parklad liigendada kõrghaljastusega.
- Parkimise projekteerimise ajal vähenevate parkimiskohtade arvelt suurendada maapealse haljastuse osakaalu.
- Kavandada üks kompaktne haljasala suurusega vähemalt 15% krundi pinnast.
- Tööstushoonete laoplatside ja ärihoonete vahele rajada haljastusega puhvertsoonid.
- Kavandada vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ elektriautode laadimistaristu.
- Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.
- Kavandada hoonete Peterburi tee äärsed fassaadid esinduslikud ja ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse, lahendus, mille koostamisse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.
- Lamekatuste rajamisel on eelistatud rohekatuste loomine, mis leevendavad kliimariske (nt soojustaared, sademeveest tingitud võimalike üleujutused) ning samal ajal toetavad rohevõrgustiku toimimist linnas ja suurendavad liigirikkust, loovad uut esteetilist arhitektuuri põhitäna ääres.
- Maa-pealsed parkimisalad liigendada haljastusega.
- Kinnistute haljastuse osakaal ja haljastuslahendused kombineerida kinnistu väliruumi lahendusega töötajatele, samuti hoonest liikumised kinnistu väliruumi alale.
- Haljastuslahendused kavandada haljasalad kavandada võimalikult mitmeliigiliselt, mis soodustab ökoloogilist elurikkust. Vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike. Tagada üldplaneeringus nõutud vähim haljasalade osakaal, eelistada kompaktseid/terviklikke haljasalasid. Haljasalade peavad olema funktsionaalselt kasutatavad ka äri- või tootmishoonete töötajatele (avalik väliruum hoone töötajatele).
- Huvitatud isik ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teed ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avaliku kasutusega teede kasutuselevõttu esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk märkega "kasutusel" (teed, tänavavalgustus ja sadevesi) ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale rajatud teerajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.
- Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada mh Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Jäätmekäitluse nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Olmejäätmete kogumiskohtade lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektide koostamisel. Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 nõuetele, kogumismahutite teisel dusee jäätmeveokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk.
- Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine). Ehitus- ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.

Liiklusnõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusloa taotlemisel tuleb parkimiskohtade arvutamisel lähtuda hetkel kehtivast normatiivist ning kavandata vastavalt siht- ja kasutusotstarbest.
- Määrata jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandada jalgrattateed, parkimiskohad ja hoiukohad vastavalt Tallinna

rattastrateegiale 2018–2028.

- Tootmis/laohoone kavandamisel tuleb tagada omal krundil veokite liikumisruum (parkimiskohad, laadimisalad, manööverdusruum).
- Teede, tehnovõrkude ja haljastuse lahendus täpsustub ehitussprojekti koostamisel.
- Tagada ristmikel ja ülekäiguradadel nähtavus, ülekäigurada mitte kavandada ristmiku kõverale. Teed, parkimiskohad, rambi laiused ning kalded jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

- Kuna planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega piirkonnas, siis tuleb tagada detailplaneeringu realiseerimisel alal keskkonnaohutu tegevus, st kavandada keskkonda mitte ohustavat tootmist, mis kasutab uutset tehnoloogiat (nt energiasäästlik, vähese saasteainete emissiooniga või vähest müra ja vibratsiooni tekitav tootmine, laomajandus vms).
- Reostunud sademevesi ei tohi põhjavette imbuda.
- Kasvutingimuste tagamiseks rakendada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.
- Maapealsed parklad liigendada haljastusega väiksemateks osadeks iga 10 parkimiskoha tagant ja haljasala suurusks kavandada vähemalt kahe parkimiskoha laiune sillutisevaba ala.
- Ehitustööde ajal rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, tüve ja võra kaitse).
- Ärihoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Peterburi tee äärde näha ette suurekasvulised puud, ehitusprojekti koosseisus koostada haljastusprojekt, projekti koostamisse kaasata maastikuarhitekt.
- Haljastuse täienduseks istutada pikaealisi puid.
- Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb kindlasti arvestada kõrghaljastuse rajamise nõudega, et oleks tagatud istutatavate puude ja projekteeritud tehnovõrkude vaheline normijärgne kaugus.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist. Näha ette parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusohutliku sademevee eelnev puhastamine, ka parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni.
- Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale mitte planeerida hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi.

Insolatsioonitingimustest

- Alale ei ole planeeritud eluhooneid ning ala läheduses ei paikne ka eluhooneid.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Võimalikult palju sademevett immutatakse planeeritud alale kavandatud haljasaladel.

6.2.2 Mära, õhukvaliteet, sh Vao karjääri mõju ja leevendavad meetmed

Vastavalt Tallinna linna strateegiline mürakaardi 2022 andmetele liiklusrumra kohta jäävad müratasemed planeeritud alal päeval 65 dB ja öösel 55 dB.

Planeeritud ala vahetus ümbruses olevast karjääri alast on paekivi juba välja kaevandatud ning seega mingit suuremat mõju planeeritud alale oodata ei ole. Tulevikus on kavas karjääri ala uusti pinnasega katta, et seega muutub see perspektiivis haljasalaks ning mingit negatiivset mõju planeeritud äri/ ja tootmishoonetele ei ole ette näha.

Kuna planeeringu koostamise eesmärgiks ongi planeeritud alal olevate Paekivitehase hoonete kaasajastamine, et alale saaks rajada kaasaegsemad, paremini isoleeritud ja kaasaegsena tehnoloogiaga hooned, siis muutub alal kindlasti kaasaegsemaks kui see käesoleval ajal on. Samuti on planeeringus ette nähtud istutada täiendav kõrghaljastus nii karjääripoolse krundipiiri äärde kui ka Peterburi tee äärde, et vähendada negatiivset mõju kavandatud äri- ja tootmishoonetele. Ala töötajate tarvis on planeeritud hoonete vahelisele alale kavandatud haljastusega ääristatud töötajate rekreatsiooni alad.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Hoonete projekteerimisel arvestada atmosfääriõhu kaitse seaduse ja keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud normtasemetega. Rakendada projekteerimisel Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud meetmeid. Täpsemad meetmed, mida tuleb rakendada ehitusprojekti, et müra tase ei ületaks normtasemeid, määratakse edasisel projekteerimisel.
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Täiendavalt tuleb 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.
- Olenevalt planeeritavate hoonete kasutusotstarvetest tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid, lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Tehnoseadmetest ning äri ja kaubandustegevusest lähtuvad müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel aladel vastama KeM määruses nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

6.2.3 Radoon

Vastavale Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Vastavalt radooniohu kaartidele võib antud ala radoonisisaldus pinnaseõhus olla 20-50 kBq/m³.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimise ja ehitamisel lähtuda Eesti Standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Arvestada radooniohuga ning kasutada kompleks lahendust so vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid hoolikalt hermetiseerida, lisaks hea ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada ohutu radoonitase hoones.

6.2.4 Tuleohutusnõuded

Väline tulekustutusvesi 10 L/s võetakse krundil olemasolevast tuletõrje veemahutist (V=250 m³). Sisetulekustutusvesi (maa-aluse korruse automaatne kustutussüsteem) on ette nähtud 25 l/s. Kui olemasolevast mahutist seda ehitusprojektis ei tagata, siis tuleb arvestada täiendava veemahuti rajamisega planeeritud krundile.

- Tagada päästeautoga veevõtukohast tulekustutusvee kättesaadavus.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2018 toodud nõuetega.
- Hoonete tulepüüvusklass määrata ehitusprojektis vastavalt hoone suurusele ja kasutusotstarbele.
- Tagada päästemeeskonnale päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Päästeametiga.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõuetega.

6.2.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Äri/tootmishoonete rajamine on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteo võimalust, vähendab grafiti- ja vandalismiriski.
- Ehitusprojektide koostamisel arvestada EVS-iga 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.
- Piirkond muutub ka seeläbi turvalisemaks, et uushoonestusega kaasnevad sinna juurde kuuluvad turvameetmed (videovalve, turvateenus, jne).

6.2.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoarajatiste osas

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude 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 tehnovõrgud, täidetud Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Kõik kinnistud peavad tagama sademevee ärajuhtimisel või immutamisel sademevee puhastamise vastavalt KKM 08.11.2019 m nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused esitatud nõuetele.“
- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda Limestone factories of Estonia OÜ tehnilised tingimused.
- Sademevee osas kooskõlastada lahendus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Elektrivarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda Limestone factories of Estonia OÜ-lt täiendavad konkreetsete tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Limestone factories of Estonia OÜ-ga.
- Ehitusprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast.
- Objektile või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.

Tänavavalgustus:

- Avalikud teed lahendada vastavalt Enefit AS välisvalgustuse osakonna poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel ette antud liitumispunktist, kinnistute välisvalgustus lahendada hoonete peakilbist.
- Ehitusprojekt kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tellida tehnilised tingimused tänavavalgustuse väljaehitamiseks.
- Välisvalgustuse paigutusel tuleb arvestada läheduses paiknevate ja planeeritavate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.
- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas esitada täiendavalt tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks (tööjooniste koostamiseks) on vajalik tellida võrguvaldaja täiendavad tehnilised tingimused.
- Rajatavatele hoonetele näha ette individuaalsed sidekanalisatsioonisisestused iga hooneni.

- Tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajaga täiendavalt.
- Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

Soojavarustus:

- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringu koostamise ruumilise eesmärgi ülesanne oli luua kompaktne äri- ja/või tootmishoonete ala, mille rajamisega moodustatakse Peterburi tee äärde hoonete struktuur, mis on kooskõlas linna arenguga.

Planeeringus on kavandatud ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks, mis võimaldab piirkonnas tegevust alustada erinevatel ettevõtetel ja mis toetab ettevõtluse arengut Lasnamäe tööstusala piirkonnas.

Käesolevas detailplaneeringus on alale määratud ruumilise arengu eesmärgid täidetud.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Ehitatavad kaasaegsed äri – ja tootmishooned muudavad piirkonna atraktiivsemaks. Lisaks luuakse äri- ja tootmispindade suurenemise tõttu piirkonda uusi töökohti.

Piirkond muutub ka seeläbi turvalisemaks, et uushoonestusega kaasnevad sinna juurde kuuluvad turvameetmed (videovalve, turvateenus, jne).

7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Uued äri – ja tootmishooned Peterburi tee ääres muudavad antud piirkonna atraktiivsemaks, et investoritel, tootmis- ja äriettevõtetel tekiks huvi Lasnamäe tootmispiirkonnas äritegevuse vastu.

Koos uute hoone ehitamisega kujundatakse ka ala tervikuna ning rajatakse uut kõrghaljastust.

7.4 Vastavus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 kehtestatud „Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu” järgi on määratud planeeritud ala tootmis-, laondusettevõtlusalala kõrvalotstarbega ettevõtlusalale ja liiklusalale.

Detailplaneering vastab Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule.

Ettevõtlusalal, millel on tootmis- ja laondusettevõtlusalala kõrvalotstarve, võivad paikneda kaubandus-, teenindus-, tootlustus- 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.

Detailplaneeringus on ka täidetud Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringust tulenevad nõuded:

- Peterburi tee äärde on ette nähtud kergliiklustee ja täiendav kõrghaljastus.
- Kergliiklejate turvalist liiklemist on parandatud planeeritud uute kergliiklusteede näol.
- Haljastusega alade osakaal kinnistul: ettevõtlus-, tootmis- ja laondusettevõtlusalal on tagatud vähemalt 15%. Haljastusega alade hulka ei ole arvestatud katuse- või garaažipealne või muu maapinnaga ühendamata haljastus. Planeeritud on kompaktsed haljasalad Peterburi teepoolsesse külge ja planeeritud hoonestuse vahele.
- Parklahaljastuse rajamisel tuleb on lähtuda põhimõttest, et parkla on haljastusega jagatud väiksemateks parkimiskohtadeks.
- Parkimise korraldamisel on lähtutud parkimist reguleerivatest Tallinna linna õigusaktidest.
- On määratud jalgrataste parkimise korralduse põhimõtted.
- On määratud meetmed piirkonnas esineva radooni, vibratsiooni ja müra leviku tõkestamiseks.

Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

7.5 Vastavus Tallinn 2035 Arengustrateegia ja kliimanetraalse Tallinna kava eesmärkidele

15-minuti linn

15-minuti linna kontseptsioon soosib olemasolevate tiheasustusalade tihendamist ning uute kinnisvaraprojektide loomist sinna, kus 15-minuti jalgsi või rattaga liikumise kaugusele jääb maksimaalsel hulgal erinevaid teenuseid.

Sellest lähtuvalt on alale planeeritud äri ja tootmishoonestus kuna see jääb vahetult teisel pool Peterburi teed paiknevast suuremahulisest elamualast 15 minuti kaugusele ning alale luuakse lisaks teenindus/äri/tootmispindadele ka uusi töökohti.

Roheline linn

Tallinn oleks roheline linn, kus rohelus on alati lähedal ning on turvaline mängida, jalutada ja lõõgastuda. Planeeritud hoonestatavale krundile on kavandatud 30% ulatuses haljastust ning transpordimaa kruntidele vastavalt 35% ja 55% haljastus. Seega on planeeringus suurendatud väärtusliku uushaljastuse kavandamist mis vastab eesmärkidele.

Üleujutuste vältimine

Planeeringualal sadevee käitlemisel on ette nähtud kasutada lisaks sademeveesüsteemile ka sademevee immutamist planeeritud haljasaladel ning sademevee juhtimisel ühiskanalisatsiooni võrku selle ühtlustamist enne võrku suunamist kinnistu piires. Samuti on alale kavandatud suuremal määral vett imavaid haljasalasid.

Kompaktne linnakeskus ja säästlikuma liikumisviisi eelistamine

Aitab vähendada pendelrännet linnakeskuse ja naaberomavalitsuste vahel. Planeeringu elluviimisel loodakse Lasnamäe elumupiirkonna kõrvale uus äri/tootmishoonestus kuhu tulevad ka uued elurajooni lähedased uued töökohad ning äriettevõtted ning piirkonna elanikel pole vaja antud hoonestuse külastamisel autot kasutada. Uus äri/tootmiskeskus luuakse olemasoleva amortiseerunud tootmisala asemele.

Vähendada kasvuhoonegaaside heitkogust kaugküttevõrgustiku lahendusega

Planeeritud ala on juba kaugkütte võrguga varustatud ning seega lahendatakse ka uue hoonestuse soojavarustus kaugkütte baasil.

7.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

Detailplaneeringu koostamise algseks eesmärgiks oli Peterburi tee 94a, Peterburi tee 94b ja Peterburi tee 94k kinnistutest moodustada neli äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krunti ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega hoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu lahendust korrigeeriti peale algatamist nii, et planeeritud alast jäeti omaniku avalduse alusel välja Peterburi tee 94a ja 94k kinnistud, kuna omanik soovis nendele väiksemamahulist juurdeehitust läbi projekteerimistingimuste taotluse. Tallinna Linnaplaneerimise Amet aktsepteeris omaniku soovi ja seadis projekteerimistingimuste taotlemise tingimuseks ka käesoleva detailplaneeringus kavandatud järgimise, sh Peterburi tee äärde planeeritud sõidu- ja kõnnitee jätkumise ka Peterburi tee 94a kinnistu ulatuses. Samuti on lisatud kolmanda maa-aluse korruse kavandamise võimalus.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas algatamisel olnud eesmärgile.

Detailplaneeringus on arvestatud korralduses määratud järgnevad lisanõuded:

- 1 Kavandada Peterburi tee äärde äripinnad, sest vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule peab maakasutus olema eelkõige ettevõtlusala, millel on tootmis- või laondusettevõtlusala kõrvalotstarve. Tänavaruumi elavdamiseks kavandada jalakäijate sissepääsud Peterburi tee pool;
- Tingimusega on arvestatud, Peterburi teepoolsesse äärde on kavandatud 3korruselised äripindade alad milledele on kavandatud juurdepääsud hoonetesisiekt kõnnitee alalt.*

- 2 Eelistada keskkonda mitte ohustavat tootmist, mis kasutab uutset tehnoloogiat (nt energiasäästlik, vähese saasteainete emissiooniga või vähest müra ja vibratsiooni tekitav tootmine).
Tingimusega arvestatud ning vastav tingimus on lisatud seletuskirja p. 6.2 alla nõueteks ehitusprojektide koostamisel.
- 3 Kavandada tööstushoonete laoplatside ja ärihoonete vahele haljastusega puhvertsoonid.
Tingimus on täidetud ja hoonete vahelisele alal eon kavandatud haljastusega puhvertsoonid.
- 4 Kavandada hoonete vahelised kergliiklusteed piisava laiusega.
Tingimus on täidetud, hoonete ette on kavandatud 3meetri laiused kergliiklusteed ja hoonetevahelisele alale 2meetri laiused kõnniteed. .
- 5 Lähtuda Peterburi tee rekonstrueerimise projektist.
Tingimused on täidetud ja detailplaneeringu põhijoonisele on kantud peale eraldi tingimärgiga Peterburi tee rekonstrueerimise projekt ning käesolevas detailplaneeringus kavandatud on sellelga kokku viidud.
- 6 Kavandada sõidukite parkimiskohtade arv Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ lähtuvalt.
Tingimus on täidetud ja normijärgne parkimiskohtade arvutus on kajastatud seletuskirja p. 3.6 all.
- 7 Tagada ristmikel ja ülekäiguradadel nähtavus, ülekäigurada mitte kavandada ristmiku kõverale. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;
Tingimuseg on täidetud, detailplaneeringu lahendus vastavalt koostatud ning lisatud vastav tingimus ka p. 6.2 alla nõueteks ehitusprojektide koostamiseks.
- 8 Määrata jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandada jalgrattateed, parkimiskohad ja hoiukohad vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018–2028;
Tingimuseg on täidetud, detailplaneeringu lahendus vastavalt koostatud ning lisatud jalgrataraste parkimiskohtade arvuts seletuskirja p. 3.6 alla ning täiendav tingimus ka p. 6.2 alla nõueteks ehitusprojektide koostamiseks.
- 9 Teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega;
Tingimus on täidetud, haljastuse inventeerimine on lisatud Lisa 5.1 alla ning puude võrad kujutatud vastava värviga detailplaneeringu tugiplaanil.
- 10 Esitada planeeringuala rohefaktori arvutus;
Tingimus on täidetud ja rohefaktori arvutus on lisatud seletuskirja Lisa p. 5.2 alla.
- 11 Suurendada haljastuse osakaalu kinnistutel võrreldes Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringus nõutuga, kavandada soovitatavalt vähemalt 20% krundi pinnast maaga seotud haljastust, et kujundada linnakeskkond rohelisemaks ning parandada inimeste töö- ja elukeskkonna kvaliteeti, võimaldada kohaneda linnades kliimamuutustega, sh vähendada soojussaarte efekti ja läbi looduspõhiste sademeveelahenduste vähendada kanalisatsioonitorustike koormust. Haljasalad kavandada kompaktsed.
Tingimusega on arvestatud, haljastuse osakaaluks on kavandatud 30%, ala kagunurka on kavandatud kompaktne haljasala ning sademevee lahendus on koostatud nii, et võimalikult palju sademevett immutatakse planeeritud alale kavandatud haljasaladel.
- 12 Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine, puude säilimiseks muuta vajadusel hoonestusala. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale mitte planeerida hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke

ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi;

Tingimusega on arvestatud, I väärtusklassi kõrghaljastust alal ei kasva ja II väärtusklassi kõrghaljastus on säilitatunud. Lisatud ka täiendav tingimus ehitusprojektide koostamiseks p. 6.2.1 alla.

- 13 Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale.
Tingimusega on arvestatud ja asendusistutuse arvuitus on kajastatud seletuskirja p. 3.5.2 all.
- 14 Esitada ühisveevärgiga ning olmeheitvee ja sademevee ärajuhtimise tehnilised lahendused, sh ajutiste sademevee ülekoormuste ajal. Heitvee (sh liig- ja sademevee) ärajuhtimine lahendada lahkvoolliselt. Näha ette meetmed, mis välistavad reostunud sademevee sademeveeanalüüsatsiooni sattumise.
Tingimusega on arvestatud ja vstava sademevee lahenduse kirjeldus on kajastatud seletuskirja p. 4.1.2 all.
- 15 Teostada autoliiklusest ja tootmistegevusest tuleneva müra modelleerimine ja esitada müra leevendavad meetmed. Käsitleda detailplaneeringuala müraprobleemi, sh Paekivitööde tehase ja Vao karjääri mõju, ning kavandatavaid leevendusmeetmeid.
Tallinna linna 2022 aasta strateegilise mürakaardi andmetega on arvestatud, müraolukord on kajastatud ning vastavad tingimused on lisatud seletuskirja p. 6.2.2 alla. Planeeritud alale ei ole eluruume kavandatud.
- 16 Teostada radooniuuringud, sest Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Vajadusel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonihuga on arvestatud, radoonitasemed ja vastavd tingimused ehitusprojektide koostamiseks on kajastatud seletuskirja p. 6.2.3 all.
- 17 Käsitleda detailplaneeringus õhukvaliteeti, sh Vao karjääri mõju, ja kavandatavaid leevendusmeetmeid.
Tingimusega on arvestatud, mõju ja leevendusmeetmed on kirjeldatud seletuskirja p. 6.2.2 all.

Samuti on esitatud algatamise korraldused tingimused ehitusprojektide koostamiseks, et: kavandada hoonete Peterburi tee äärsed fassaadid esinduslikud ja ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse, lahendus, mille koostamisse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt. *Vastav tingimus on lisatud seletuskirja p. 6.2 alla.*

Kaasata planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1-3 ja Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ §-des 2 ja 25 nimetatud asutused ja isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Strateegiakeskus (linna ettevõtlaste teenistuse ringmajanduse osakond ja ruumilooma osakond) ning vastavate kinnistute omanikud ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet ja Päästeameti Põhja päästikeskus.
Detailplaneeringus on koostööd tehtud antud asutustega ning tehtud koostöö on kajastatud Lisa 2 tabelisse.

7.7 Kehtiv detailplaneering

Peterburi tee 94b krundi osas kehtib 12.10.2011 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1562-k kehtestatud Peterburi tee 94a, 94b ja 94c kinnistute detailplaneering. Kehtivas detailplaneeringus on alale määratud ehitusõigus kuni 8-korruseliste ärihoonete ja kuni 3-korruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneering ei ole ellu viidud.

Alal kehtiva detailplaneeringu muutmise tingis asjaolu, et ala tegutseva Paekivitoodete tehase vajadusi ja äriprotsessi kaasajastada on loobunud kehtiva detailplaneeringuga määratud suuremahulisest ehitusõigusest alale ning selle asemel on planeeritud just ala omanikfirma vajadusi silmas pidades optimaalseim lahendus, kus on tagatud nii Peterburi teeäärne äriruumide front kui tahapoole jääv ettevõtte toimimiseks vajalik tootmishoonestus.

Kehtiva detailplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna võrreldes alal kehtiva detailplaneeringuga vähendatakse oluliselt alale rajatavat hoonestusmahtu ning autode arvu (planeeritud pos 1 Peterburi tee 94b krundi osas vähendatakse brutopinda 45300 m²-lt 13500 m²-le ja parkimiskohtade arvu 298-lt 153-le) ning planeeritud hoonestuslahendus on koostatud vastavalt ala tegutseva ettevõtte vajadusi arvestades.

Peterburi tee 94a, Peterburi tee 94b ja Peterburi tee 94k kinnistute detailplaneeringu kehtestamisel muutub 12.10.2011 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1562-k kehtestatud Peterburi tee 94a, 94b ja 94c kinnistute detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

7.8 Muudatused võrreldes algatamisettepaneku juures olnud eskiislahendusega

Detailplaneeringus on naaberala omaniku soovi alusel vähendatud planeeritava ala suurust Peterburi tee 94a ja 94k kruntide võrra ning planeeritud Peterburi tee 94b krundi ulatuses on hoonestuslahendust vastavalt uuele planeeringuala piirile korrigeeritud vastavaks.

7.9 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.

Eskiislahendusele ei tehtud ettepanekuid ega esitatud vastuväiteid.

Projektijuht

Jüri Mirme