

# KÖITE SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU.....</b>	<b>2</b>
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	2
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	2
3.3	Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad .....	3
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	3
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	3
3.5.1	Haljastus ja heakord (koostatud koostöös maastikuarhitekt Rait Tammega) .....	3
3.6	Jäätmekäitluse põhimõtted.....	4
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	5
3.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	6
<b>4</b>	<b>TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>6</b>
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	6
4.1.1	Veevarustus .....	6
4.1.2	Tuletõrjeveevarustus .....	7
4.1.3	Kanalisatsioon .....	7
4.1	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	9
4.2	Sidevarustus .....	9
4.3	Jahutus- ja soojusvarustus.....	10
4.3.1	Soojusvarustus.....	10
4.3.2	Kaugjahutus.....	10
<b>5</b>	<b>KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>10</b>
5.1	Kehtivad kitsendused .....	10
5.2	Kavandatud kitsendused .....	11
5.2.1	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	11
<b>6</b>	<b>NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>11</b>
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	11
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	11
6.2.1	Keskkonnakaitsealased nõuded.....	11
6.2.2	Tuleohutusnõuded .....	13
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	13
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .....	13
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDEKUMENTIDELE .....</b>	<b>14</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele, kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	14
7.2	Võrdlus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga .....	14
7.3	Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine .....	15
7.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	15
7.5	Vastavus Vabariigi Valitsuse 30. märts 2017 määrusele nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ja Eesti Standardile EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus“ .....	17
7.6	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning	

sotsiaalministri 4.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” ja eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ .....	17
7.7 Vastavus Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .....	17
7.8 Vastavus Eesti standardile EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ .....	17
7.9 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ .....	18
7.10 Muudatused võrreldes lahendusettepanekuga (algatatud lahendusega) .....	18
7.11 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	18
7.12 Avaliku väljapaneku ajal tehtud ettepanekute arvestamine .....	18

## II JOONISED

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

## I SELETUSKIRI

### 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Suur-Sõjamäe tänav, Lõõtsa tänav, Ääsi tänav ja Sepise tänav vahelisel maa-alal, Lasnamäe linnaosas, endise tehase Dvigatel territooriumil.

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

Planeeritud maa-ala suurus on 0,26 ha.

Reostusuuringu koostas AS Maves mais 2022, töö nr 22051 (terviktekst vt Lisa 5.2). Välitööde käigus 3.05.2022.a tehti ala ülevaatus ja rajati 3 puurauku. Visuaalsel vaatlusel maapinnal ja puuraukude pinnases reostusnähte ei täheldatud ja kütusehaisu tunda ei olnud. PAH-ide ja kõigi analüüsitud raskmetallide kontsentratsioonid jäid neile kehtestatud sihtarvudest väiksemaks. Naftasaadusi oli kahes kohas sihtarvust enam, kuid nende sisaldused jäid elumaa piirarvust tublisti väiksemaks.

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

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

### 2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Sepise tn 5 kinnistu sihtotstarve tootmismaast ärimaaks ja määrata ehitusõigus kuni 12-korruselise ärihoone (hotell) ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

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

### 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Kavandatud on kuni 12-korruseline hotelli rajamine, olemasolev laohoone on ette nähtud lammutada.

#### 3.1 *Planeeritud maa-ala krundijaotus*

Kinnistute piire ei ole planeeritud muuta.

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

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

Lääne ja põhja poolt on maapealne hoonestusala määratud 4 meetri kaugusele krundi piirist. Ida poolt on maapealne hoonestusala määratud 10 meetri kaugusele krundi piirist, et oleks võimalik rajada kompaktne haljasala.

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

1.korrus on planeeritud ülemistest korrustest väiksem, sinna saab projekteerida hotelli vastuvõtu ja lobby ning autolift.

Maa-alune hoonestusala on määratud 18 meetri laiusena, et mahuks projekteerida kaks rida parkimist, et hoone jaoks vajalikud parkimiskohad paikneksid oma krundil. Lääne poolt on planeeritud maa-alune hoonestusala krundi piirist 2 meetri kaugusele, ida poolt 10 meetri kaugusele.

### 3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ja maaüksuse koormusnäitajad

Pos 1	Sepise tn 5
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	maapealne 600 m <sup>2</sup> maa-alune 1175 m <sup>2</sup>
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	40,2 m
Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus:	84,2 m (EH2000 kõrgussüsteemis)

Kavandatud hoone kasutusotstarve on äriruumidega hotell. Korteriomandeid ei tohi moodustada. Ei ole lubatud projekteerida kortereid pikaajalisele rendile andmise eesmärgil.

Krundi kujunev hoonestustihedus: 2,3

Maa-alusele korrusele on võimalik lisaks autoparklale projekteerida hoiuruumi jalgratastele.

### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele.

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

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

### 3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

#### 3.5.1 Haljastus ja heakord (koostatud koostöös maastikuarhitekt Rait Tammega)

Planeeringu realiseerimiseks ei ole vaja likvideerida ühtegi puud. Lahenduse koostamisel on vältitud säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusalade, teede, parklate, tehnovõrkude ja teisi kaevetöid nõudvaid lahenduste planeerimist.

Paralleelselt Sepise tänavaga on kavandatud kompaktne, mugavalt juurdepääsetav haljasala. Põhjapoolses osas piiritleb ala madalhaljastus. Haljasalad Sepise tänava ääres ja planeeritud hoonest idapoolses osas mõjuvad puhvertsoonina.

Lõõtsa tn 11 krundi lõunaserva, Sepise tn 5 kinnistu piirist 0,5 meetri kaugusele projekteeritud puude asukohad oleks pidanud kooskõlastama enne rajamistöde algust Sepise tn 5 kinnistu omanikuga, aga seda ei tehtud. Lõõtsa tn 11 kinnistul olevad puud on noored ja nende juurestik ei ole jõudnud ulatuslikult välja areneda. Harilikest pärnadest puudeallee jääb piisavalt kaugele planeeritud maa-alusest hoonestusalast ja sellest tulenevalt ei kahjustata noorte puude juurekava.

Planeeringuala põhjapoolsemasse ossa on täiendavalt ette nähtud madalhaljastust (hekk ja põõsarinne), mis omakorda lisab kaitset noorte puude kasvutingimustele.

Detailplaneeringu alale on kavandatud kõrg- ja madalhaljastust. Planeeritud haljastuse osakaalu moodustab 15% maaga ühendatud haljastust Sepise tn 5 krundist. Lisaks maaga ühendatud haljastusele on ette nähtud katusehaljastus, mis täpsustub ehitusprojekti raames.

#### **Nõuded haljastuse rajamiseks:**

- Krundil tagada vähemalt 15% maaga ühendatud haljastust koos jalakäijate liikumisaladega. Maa-aluse parkla pealsele alale kavandata vähemalt 0,7m paksuse mullakihi katusehaljastus.
- Koostada maastikuarhitektuurne projekt, mille koosseisus lahendada haljasalad (soodustada ökoloogilist elurikkust) ja väikevormid. Maastikuarhitektuurse projekti koostamisel kaasata maastikuarhitekt.
- Maastikuarhitektuurses projektis näha ette koolitatud tänavapuud ja tingimus, et puudele tuleb teha hoolduslõikust juba varases kasvufaasis.
- Tänavahaljastuse projekteerimisel lähtuda suurekasvuliste tänavapuudele ettenähtud kasvupinnase mahust ja tagada nõutav kasvuruum. Vajadusel laiendada kasvuruumi kergliiklustee alla, rakendades selleks sobilikke meetmeid (nt plastmoodulitest struktuur).
- Maastikuarhitektuurse projekti koosseisus tuleb lisaks istutusmaterjali valikule esitada kogu haljastuse rajamise tingimused (kasvukoht ja kasvutingimused, istutusmuld, mullakihi paksus parkla lael, istutusjärgne hooldus) ning kasvuaegse hooldamise (lõikamine, väetamine, kastmine) nõuded. Vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike. Samuti tuleb ette näha vibratsioonivastased abinõud.
- Tehnovõrkude kaitsevööndite läheduse tõttu tuleb puude istutamisel arvestada juurte tõkestamise meetmetega (juuretõkkekangas).
- Mitmekesine katusehaljastuse lahendus peab tagama piisava sügavusega kasvualuse põõsaste ja puude rajamiseks, mullakihi paksus püsikutel min 220 mm, põõsastel min 400 mm ja puudel min 1200 mm.
- Kõik istutused peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“, osa 1-4 ja Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusega nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Nähtavuskolmnurkadesse jäävate puude võrade kujundamisel arvestada, et sõiduautojuhi silma arvutuslik kõrgus on 1,1 meetrit sõidutee pinnast.

### **3.6 Jäätmekäitluse põhimõtted**

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

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

Et võimaldada olmejäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse.

Jäätmehooldla on planeeritud hoonesse ustega hoovi poole – teenindav transport hakkab sõitma planeeritud hoone alt läbi. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Tuleb tagada ohutu ja mugav ligipääs jäätmeveokile ning teeninduspersonalile kogumiskoha juurde.

### 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

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

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

#### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv (maksimaalselt)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
hotell	3985:100	40	40

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

Parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojektis. Ehitusprojekti koostamisel tuleb parkimise vajadus tagada projekti koostamise ajal kehtiva parkimise vajaduse normatiivi alusel.

Parkimine lahendatakse maa-alusel korrusel. Autolift on kavandatud hoone mahtu.

Lühiajalise parkimise kohad taksodele ja bussile on kavandatud oma krundile, osaliselt hoone alla.

Krundi idapoolsele alale on planeeritud juurdepääs ja maa-alusest parklast väljapääs. Hoone alla on planeeritud ühesuunaline liiklus ja krundi lääne poolsest osast ainult väljapääs.

Sepise tänava maa-ala omanikud ei ole andnud nõusolekut peatumiskohtade planeerimiseks Sepise tänava äärde.

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

Ehitise otstarve	Arvutus	Soovituslik parkimiskohtade arv
hotell	3985:100	40

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatakse hoonesse ja hoone ette.

### 3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Krundi nn avalik ruum ehk minimaalne maapinnaga ühendatud haljastuse protsent koos jalakäijate liikumisaladega on vähemalt 15%.

## 4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

### 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

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

#### 4.1.1 Veevarustus

##### Olemasolev olukord

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

##### Planeeritud veevarustus

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

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

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



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

#### **4.1.2 Tuletõrjeverustus**

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

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

#### **4.1.3 Kanalisatsioon**

##### **Olemasolev olukord**

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

##### **Planeeritud reovee kanalisatsioon**

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

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

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

##### **Planeeritud sademevee ja drenaaži kanalisatsioon**

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

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

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires ( pos 1), kasutades immutamist pinnasesse ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” (Lisa 1 “Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

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

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

#### 4.1 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

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

Elektrikoormuse tabel

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

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

Planeeritud hoone 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud trafoalajaama AJ-8 0.4kV seadme baasil. Hoonestusele tagatakse kahepoolne elektritoide 0.4kV jaotusseadme erisektsioonidest. 0.4kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Alajaama 0.4kV jaotusseade laiendatakse paigaldades kaks automaatvinnaklülitit 1 ja 2 sektsiooni.

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

Objekti piirkonnas on ette nähtud säilitada olemasolev tänavavalgustus.

#### 4.2 Sidevarustus

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

Planeeritud objekti sidevarustus on ette nähtud lähtuvana olemasolevast Sepise tn ääres paiknevast sidekanalisatsioonist. Kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus sidekaevust nr 15183.

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

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

### **4.3 Jahutus- ja soojusvarustus**

#### **4.3.1 Soojusvarustus**

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” kohasesse kaugküttepiirkonda.

Planeeritud ala soojuskoormus on 0,05 MW.

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

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

#### **4.3.2 Kaugjahutus**

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

Kinnistu liitumispunkt paikneb Sepise tn 7 kinnistul.

## **5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED**

### **5.1 Kehtivad kitsendused**

Planeeritud ala jääb Tallinna hädaolukorra riskianalüüsi kohasele :

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

Sepise tn 5 kinnistul kinnistusregistris kitsendused puuduvad.

### **Teised planeeritud maa-ala iseloomustavad linnaehituslikud mõjurid**

Tallinna radooniriski kaardi põhjal võib alal esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases.

## 5.2 Kavandatud kitsendused

### 5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Sepise 5 servituudi vajadused:

2 m kaitsetsooni ulatuses, elektrikilpide ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks

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

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

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### 6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

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

Katusekalle: lamekatus

Madalamatele hooneosade katustele on soovitatav rajada puhkealad, kohvikud vm.

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

### 6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

#### 6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Ehitusprojektid ning haljastusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

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

#### Haljastus:

- Krundil tagada vähemalt 15% maaga ühendatud haljastust koos jalakäijate liikumisaladega. Maa-aluse parkla pealsele alale kavandata vähemalt 0,7m paksuse mullakihiiga katusehaljastus.
- Koostada maastikuarhitektuurne (väliruumi-, haljastuse-) projekt, mille koosseisus lahendada haljasalad (soodustada ökoloogilist elurikkust) ja väikevormid. Maastikuarhitektuurse projekti koostamisel kaasata maastikuarhitekt.
- Maastikuarhitektuurses projektis näha ette koolitatud tänavapuud ja tingimus, et puudele tuleb teha hoolduslõikust juba varases kasvufaasis.

- Tänavahaljastuse projekteerimisel lähtuda suurekasvulistele tänavapuudele ettenähtud kasvupinnase mahust ja tagada nõutav kasvuruum. Vajadusel laiendada kasvuruumi kergliiklustee alla, rakendades selleks sobilikke meetmeid (nt plastmoodulitest struktuur).
- Maastikuarhitektuurse projekti koosseisus tuleb lisaks istutusmaterjali valikule esitada kogu haljastuse rajamise tingimused (kasvukoht ja kasvutingimused, istutusmuld, mullakihi paksus parkla lael, istutusjärgne hooldus) ning kasvuaegse hooldamise (lõikamine, väetamine, kastmine) nõuded. Vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike. Samuti tuleb ette näha vibratsioonivastased abinõud.
- Tehnovõrkude kaitsevööndite läheduse tõttu tuleb puude istutamisel arvestada juurte tõkestamise meetmetega (juuretõkkekangas).
- Mitmekesine katusehaljastuse lahendus peab tagama piisava sügavusega kasvualuse pöösaste ja puude rajamiseks, mullakihi paksus püsikutel min 220 mm, pöösastel min 400 mm ja puudel min 1200 mm.
- Kõik istutused peavad olema kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses.“, osa 1-4 ja Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusega nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Nähtavuskolmnurkadesse jäävate puude võrade kujundamisel arvestada, et sõiduautojuhi silma arvutuslik kõrgus on 1,1 meetrit sõidutee pinnast.

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

- Hoone projekteerimisel rakendada radooni leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“, et tagada ohutu radoonitase hoones, sest Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus;

#### **Välisõhu müra tulenevad nõuded:**

- Siseruumides tuleb sotsiaalministri 4.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 sätestatud müratasemete saavutamiseks kasutada müraleevendavaid meetmeid vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Kavandatava hoone tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.

**Jäätmekäitlus:**

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

- **Pinnasereostus:**

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

**6.2.2 Tuleohutusnõuded**

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-1 tuleohutusklassile vastav.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

**6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

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

**6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**

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

Enne projekteerimist taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

**Nõuded projekteerimiseks:****Veevarustus ja kanalisatsioon:**

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Planeeringualalt kogutava sademevee voluhulk tuleb ühtlustada planeeringuala piires.
- Maa-aluse parkla põrandaveed tuleb lokaalselt puhastada ja juhtida reoveekanaliseerimisele.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee kanaliseerimise lahendused kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel

**Jahutus- ja soojusvarustus:**

- Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused.
- Jahutuse võib lahendada lokaalselt.

**Elektrivarustus:**

- elektrivarustuse ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused

**Sidevarustus:**

- sidevarustuse ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused.

**Vertikaalplaneerimine:**

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

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

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

- Olemasolev endisaegne hoone on planeeringu lahenduse alusel ette nähtud lammutada ning asemele on planeeritud kaasaegne hotell.
- Hotelli eksisteerimiseks vajalikud lühiajalise parkimise kohad taksodele ja bussile on kavandatud oma krundile, osaliselt hoone alla.
- Sepise tänava äärde ning krundi idapoolsele alale on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine.
- Jalakäijatele on loodud turvalised liikumistingimused

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

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

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

Krundi idapoolsesse ossa on planeeritud kompaktne haljasala.



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

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

### **7.3 Kehtiva detailplaneeringu osaline kehtetuks muutmine**

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

Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Tulenevalt sellest muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Suur-Sõjamäe tn 10 Dvigateli tööstuspargi detailplaneering planeeritava ala osas kehtetuks.

### **7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele**

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. tagada planeeringu lahendusega selged jalakäijate liikumissihid (ka hoonetevahelised) ja seosed ümberkaudsete jalakäigualadega (kergliiklusaladega) ning juurdepääs krundile kavandatavale kompaktsale haljasalale, lisaks tuleb väliruum siduda hoone sissepääsudega;  
*Täidetud.*
2. lahendada juurdepääs planeeritava krundini avalikult kasutatavalt tänavalt;
3. määrata sõidukite parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ ja jalgrataste parkimisvajadus arvestada „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ alusel;  
*Täidetud, vt seletuskirja punkti 3.7*
4. esitada uushaljastuse põhimõtteline lahendus;  
*Esitatud joonistel ning seletuskirja punktis 3.5.1.*
5. tagada Lõdtsa tn 11 kinnistul planeeritava ala vahetus läheduses paiknevate noorte puude säilimine, ümberistutamise vajadusel leida puudele soodsama kasvukohaga asukoht;  
*Täidetud.*
6. teostada planeeringualal ja selle piirist 5 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine;  
*Täidetud, vt LISA 5.1*
7. tagada I ja II väärtusklassi puittaimede säilimine, võimalusel III väärtusklassi puittaimede säilimine;

*Planeeringu realiseerimiseks ei ole vaja likvideerida ühtegi puud.*

8. mitte kavandada säilitatava puittaimestiku juurestiku kaitsealale hoonestusalasid, teid, parklat, tehovõrke (sh tehovõrkude servituudiga määratud ala) ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi;

*Täidetud.*

9. tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“;

*Planeeringu realiseerimiseks ei ole vaja likvideerida ühtegi puud.*

10. kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad ja nendeni ligipääsud;

*Täidetud.*

11. teostada maa-ala ja lähiala keskkonnaseisundi ülevaade (hinnang) ning läbi viia pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt, arvestades piirkonnas tehtud geoloogiliste ja keskkonna uuringutega (vt [Saastunud maa-alad](#)). Keskkonnaseisundi hinnangus prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks. Reostusuuringu lähteülesande koostamisse kaasata Tallinna Strateegiakeskuse keskkonnaspetsialist (640 4285, [jaatmed@tallinnlv.ee](mailto:jaatmed@tallinnlv.ee));  
*AS Maves koostas reostusuuringu 2022. aastal (vt LISA 5.2.). Sepise tn 5 kinnistu pinnases reostust ei fikseeritud. Detailplaneeringu seletuskirja punkti 6.2.1 on lisatud nõue, et kui hoone ehitamise (mullatööde) käigus tuvastatakse pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.*

12. võtta kasutusele radooni leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“, et tagada ohutu radoonitase hoonetes, sest Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus;

*Nõue on seatud ehitusprojekti koostamiseks, vt seletuskirja punkti 6.2.1*

13. määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

- 13.1 enne ehitusprojekti koostamist esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile kaalumiseks erinevaid arhitektuurseid variantlahendusi, et tagada hoone atraktiivne ja esinduslik välisilme;
- 13.2 ehitusprojekti koosseisus koostada ala tervikuna hõlmav maastikuarhitektuurne (väliruumi-, haljastuse-) projekt, projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt;
- 13.3 kavandada haljastus võimalikult mitmeliigiliselt, mis soodustab ökoloogilist elurikkust, vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike;
- 13.4 näha ette hoone mahus paikneva parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimiseks;
- 13.5 vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele;
- 13.6 lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

*Täidetud, vt seletuskirja pt 6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.*

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

*töös*

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

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

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

Seletuskirja 6.2.1 on lisatud hoone projektide koostamisteks müra leevendamise nõuded.

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

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

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

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

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

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

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

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

Olulisi muudatusi ei ole tehtud.

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

Eskiislahenduse avalikku arutelu ei korraldatud.

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

Projektijuht

Inga Hansaar