

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused	4
2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	5
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	6
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	8
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
3.5 Haljastuse ja avaliku ruumi kavandamise põhimõtted	10
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	11
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	14
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	16
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	16
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	16
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	18
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	18
4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	22
4.3.3 Välisvalgustus	23
4.3.4 Sidevarustus	24
4.3.5 Soojustarustus.....	24
4.3.6 Jahutus	25
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	25
5.1 Kehtivad kitsendused	25
5.2 Kavandatud kitsendused	25
5.2.1 Avalik kasutus	25
5.2.2 Servituudivajadused.....	26
5.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	26
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	27
6.1 Täiendavate uuringute vajadus	27
6.2 Täiendavate kooskõlastuste vajadus	28
6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	28

6.3.1	Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	29
6.4	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	29
6.5	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	30
6.6	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	31
6.6.1	Liikluskorraldusalaalased nõuded	31
6.6.2	Keskkonnaalased nõuded.....	32
6.6.3	Tuleohutusnõuded	33
6.6.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	34
6.6.5	Nõuded vertikaalplaneerimiseks.....	34
6.6.6	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	34

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 37

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele, kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	37
7.2	Vastavus Lasnamäe tööstusala üldplaneeringule	37
7.3	Kehtivate detailplaneeringute kehtetuks muutmine.....	37
7.4	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	38
7.5	Vastavus lähtedokumenditele.....	45
7.5.1	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”	45
7.5.2	Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”	45
7.5.3	Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”	46
7.5.4	Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”	46
7.5.5	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”	46
7.5.6	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord”	46
7.5.7	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”	46
7.5.8	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028”	47
7.5.9	Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja mürauuringus antud soovitudele	47
7.6	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	47
7.7	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	47
7.7.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	47
7.8	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	48
7.8.1	Majanduslikud mõjud	48
7.8.2	Mõju kultuuripärandile.....	48
7.8.3	Kultuurilised mõjud	48

7.8.4	Mõju sotsiaalsele keskkonnale	49
7.8.5	Mõju looduskeskkonnale	49

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Kruntimise skeem	DP-2-1
4.	Avalikult kasutatavate alade skeem	
5.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
6.	Hüdrantide skeem	
7.	Liikluskorraldus	DP-4

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, Tartu maantee, Suur-Sõjamäe tänava ning Lennujaama tee vahelisel maa-alal. Tartu maantee ääres jääb planeeritud ala osaliselt ka Kesklinna linnaosa territooriumile.

Planeeritud maa-ala suurus on 13,01 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Ehitamisel olev Ülemiste reisiterminal on osa Rail Baltica projektist. Rail Baltica reisiterminali ala on kujunemas Tallinna üheks olulisemaks logistiliseks ühistranspordi sõlmpunktiks, kuid ka piirkondlikuks tõmbekeskuseks. Ülemiste ühisterminali ja selle ümbruse arengud on osa suuremast Rail Baltica projektist, mille eesmärk on luua rahvusvaheline transpordisõlm Tallinnas. Reisiterminal hakkab pakkuma liikumismugavust nii kohalikele elanikele kui ka rahvusvahelistele reisijatele, muutes Ülemiste piirkonna kaasaegseks ja multifunktsionaalseks transpordikeskuseks. Terminali alast saab aktiivne linnaruumi osa, mis ühendab Euroopa pargi kaudu kesklinna lennujaamaga. Linnaruumiliselt olulisteks elementideks on kogu piirkonda ühtseks tervikuks siduvad linnaväljakud. Raudteest lõuna ja põhja pool olevad alad saavad ühendatud jalakäijate tunnelite abil ühtseks linnaruumiks. Ülemiste reisiterminalis ja selle lähisteles hakkavad paiknema nii rongi-, bussi- ja kui ka trammipeatused. Trammiga hakkab saama edasi sõita sadamasse ja teises suunas lennujaama.

Seega on Rail Baltica reisiterminali piirkond on kujunemas **Tallinna üheks olulisemaks logistiliseks ühistranspordi sõlmpunktiks.**

Ülemiste keskusest ida poole jääb Ülemiste City linnak, mis paikneb endise tehase Dvigatel territooriumil. Piirkonna muudavad isikupäraseks ajaloolised hooned, mis loovad alale väärrika miljöö ja identiteedi, koos kaasaegsete kvaliteetse arhitektuuriga uushoonetega ning omanäolise maastikukujundusega. Ülemiste City missiooniks on teadmispõhise töö-, arengu- ja elukeskkonna arendamine. Ülemiste City's on viimastel aastatel valminud mitmeid uusi hooned, rekonstrueeritud kultuuriväärtuslikke hooned ning tähelepanu on pööratud hoonetevahelisele ruumikasutusele. Lisaks innovaatilistele ettevõtetele tegutsevad linnakus ka toidlustuskohad ning haridusasutused, toidukauplus, tervisekeskused. Ülemiste City paiknevad paljud rahvusvahelised ettevõtted, mille jaoks on head transpordiühendused väga oluliseks.

Tallinna Lennujaam on kavandamas Tartu maantee ja Lennujaama tee äärde uut hoonestust koos avaliku ruumiga, sh planeeritakse lineaarpargid Euroopa pargi suunas.

Euroopa park koos seda ümbrisevaga kujuneb piirkonnaks, mis loob turistidele esmase mulje Tallinnast. Euroopa pargist kujuneb atraktiivne avalik ruum linna elanikele ja külalistele.

2.2 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

- Kavandada Ülemiste keskuse laiendamine ning avamine perspektiivse Euroopa pargi ning Ülemiste reisiterminali poole.
- Tekitada meeldiv ja turvaline väliruum, mis soosib jalgsi ja rattaga liiklemist.
- Kavandavate jalg- ja jalgrattateede sidumine raudteealustest kergliiklustunnelitega.
- Kavandada ka ehitusõigus Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaanis kavandatud ärihoonete ehitamiseks Tartu maantee äärde.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Suur-Sõjamäe tn 4 krundile ehitusõigus kuni 12 maapealse korrusega ja 3 maa-aluse korrusega Ülemiste keskuse laiendamiseks ning avamiseks perspektiivse Euroopa pargi ja Rail Baltica terminali poole (laiendus UXP3). Kavandatakse olemasoleva kaubanduskeskuse laiendust büroo-, meelelahutus- ja kaubanduspindade ehitamiseks.

Lennujaama-Ülemiste ärilinnaku struktuurplaan (TLPA 2021) näeb ette Ülemiste reisiterminali ja Tallinna Lennujaama ühendamiseks lineaarpargina, Ülemiste keskuse kõrvale on planeeritud laiema alana, nõ Euroopa pargina. Planeeringus on seatud tingimused Euroopa pargi äärse ala hoonestamiseks, kuidas kujundada pargiäärne linnaruum atraktiivseks.

Euroopa pargi kogulaiuseks on arvestatud kuni 60 meetrit, millest pool ehk u 30 meetri laiune ala on ette nähtud planeerida Ülemiste keskuse krundi idaserva (osaliselt võib jääda konsoolsete hooneosade alla). Euroopa pargi keskele on ette nähtud vähemalt 15 meetri laiusele alale kavandada maapinnaga püsivalt ühendatud kõrghaljastusega haljasala (maa-alust hoonestust sellele alale ei ole kavandatud). Lahendus antakse Euroopa pargi projektiga, millele tuleb eelnevalt korraldada arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus ka Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaanis kavandatud ärihoonete ehitamiseks Tartu maantee äärde (laiendus UXP4).

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuga on kavandatud Tartu maantee teekoridori laiendamine ühtlaselt 56m laiuseks, Tartu maantee äärde planeeritud ratta- ja kergliiklusteed jääksid Tallinna linna omandis olevatele Tartu maantee kinnistutele.

Sellega seoses muudetakse Ülemiste Keskuse krundi piire nõnda, et algse kinnistu nr 9079701 pindala ei muutu (107842m²). Suur-Sõjamäe tänava äärde moodustav transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 8 jääb samuti kinnistu nr 9079701 koosseisu.

Planeeringuga ei muudeta kruntide pos 2-4 piire.

Pos 1:

Ärimaa sihtotstarbega krunt, mis moodustatakse Suur-Sõjamäe tn 4 krundi osast (Pos 1a=104 918m²) ja Tartu maantee T2 krundi osast (Pos 1b=1145 m²).

Pos 5

Transpordimaa sihtotstarbega krunt on kavandatud avalikuks kasutuseks, antakse üle munitsipaalomandisse. Krundile jäävad planeeritud ratta- ja kõnniteed.

Krunti on võimalik liita Tartu maantee T2 kinnistuga.

Pos 6

Transpordimaa sihtotstarbega krunt on kavandatud avalikuks kasutuseks, krundi moodustamiseks vajalik eraomandis olev krunt pos 6a antakse üle munitsipaalomandisse. Krundile jäävad planeeritud ratta- ja kõnniteed.

Krunti on võimalik liita Tartu maantee T1 kinnistuga.

Pos 7

Transpordimaa sihtotstarbega krunt on kavandatud avalikuks kasutuseks, eraomandis olev krunt antakse üle munitsipaalomandisse. Krundile jäävad planeeritud ratta- ja kõnniteed. Krunti on võimalik liita Suur-Sõjamäe tn 2c kinnistuga.

Pos 8

Transpordimaa sihtotstarbega krunt on kavandatud avalikuks kasutuseks, krunt jääb eraomandisse. Avaliku kasutuse tagamiseks sõlmitakse Tallinna linnaga isikliku kasutusõiguse leping. Krundile jäävad planeeritud ratta- ja kõnniteed ning osa olemasolevast sõiduteest.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalade määramisel on arvestatud ümbritsevat keskkonda, ümbruskonnas olevat ja planeeritavat hoonestust. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise planeerimisel on aluseks võetud Esplan OÜ poolt koostatud mahuline ning asendiplaaniline visioon.

Suur-Sõjamäe tn 2//4 krundi kavandatud hoonestustihedus on 2,5.

Uushoonestusele on planeeritud kahe erinevaga kõrgusega hoonestusalad:

- Kuni 45m maapinnast (kuni 12 maapealset korrust) on lubatud ehitada planeeritud ala kirde osale Rail Baltica reisiterminali naabrusesse;
- Kuni 36m maapinnast (kuni 9 maapealset korrust).

Põhja-lõunasuunaliselt peab krunti läbima kergliiklustee – varem projekteeritud raudtee aluse kergliiklejatee tunneli ülekäiguraja sihis (tunnel nr 5) Suur-Sõjamäe tänavast kuni Ülemiste keskuse sissepääsuni ning sealt edasi Lennujaama tee ja Tartu mnt ristmikuni).

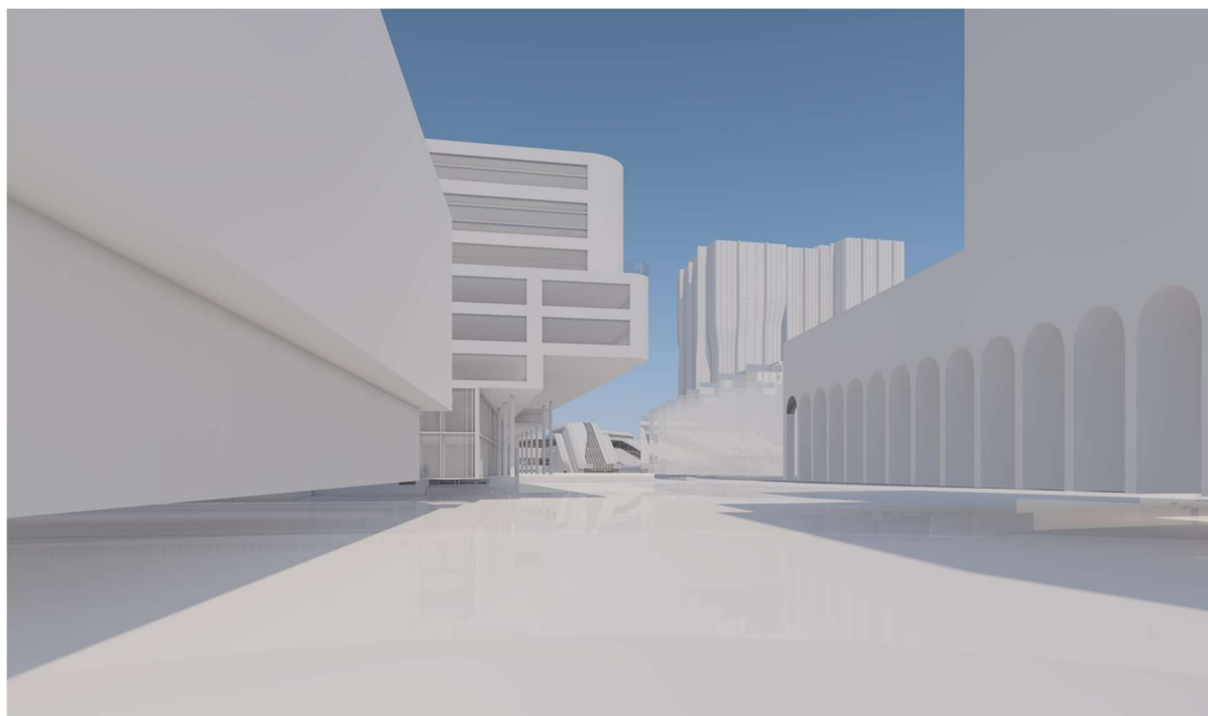
Euroopa park koos seda ümbritsevaga kujuneb piirkonnaks, mis loob turistidele esmase mulje Tallinnast. Ülemiste ühisterminali ja Euroopa pargi rajamine loob eelduse Ülemiste keskuse peasissepääsu üleviimiseks hoone kirdeküljele. Sellepärast on detailplaneeringus kavandatud kinnistu kirdeosasse kuni 12-korruselised hooneosad, mis moodustaks ühiselt Keevise tn 2 // Suur-Sõjamäe tn 10 krundile kavandatava kõrghoonega maamärgi. Maamärgid aitavad inimestel linnaruumis lihtsamini orienteeruda – kõrgemad hooned hakkaksid sümboliseerima nn väravaid Ülemiste keskusesse ja Ülemiste Citysse ja Ülemiste ühisterminali.

Suur-Sõjamäe tänava ning Euroopa pargi poole on kavandatud konsoolsed hooneosad, et tagada inimestele mugavamad liikumistingimused ka kehvemate ilmastikuolude korral. Keskuse alumised korrused on kõrged. Konsoolsete hooneosade alla peab jääma vähemalt 7,8 m vaba ruumi (kahe korruse ulatuses) ning neljandast korrusest algavate konsoolsete osade alla peab jääma vähemalt 9 m vaba ruumi. Konsoolide alla on lubatud rajada üksikud postid, kuid need ei tohi piirata vaadet Suur-Sõjamäe tn 4 krundi lõunapiirilt Rail Balticu reisiterminali hoone lõunaväljaku poolsele sissepääsule.

Planeeringus on erineval kõrgusel paiknevate konsoolsete hooneosade asukohad tähistatud põhijoonisel kahe erineva tingmärgiga:

	Planeeritud võimalik hooneosa alates 3. korrusest (7,8 m maapinnast)
	Planeeritud võimalik hooneosa alates 4. korrusest (9 m maapinnast)

Konsoolsete hooneosade kavandamisel analüüsisid Esplan OÜ arhitektid 3d-mudelis vaadet Rail Balticu reisiterminali hoone lõunaväljaku poolsele sissepääsule:



3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1

Suur-Sõjamäe tn 2 // 4 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2-5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: **68 515 m² (maapealne)**, sh

Säiliv keskuse osa: ca 44 610 m² ja
Planeeritud: ca 23905 m², sh omakorda

- UXP3 (terminali poolne, Euroopa pargi poolne juurdeehitus): ca 15 875 m²
- UXP4 (Tartu mnt poolne hoonestus): ca 8030 m²

40 090 m² (maa-alune), sh

Säiliv keskuse osa: ca 8040 m²
Planeeritud ca 32050 m², sh omakorda

- UXP3 (terminali poolne, Euroopa pargi poolne juurdeehitus): ca 16 750 m²
- UXP4 (Tartu mnt poolne hoonestus): ca 15 300 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 45,0 m
Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus: 86,9 m (EH2000 kõrgussüsteemis)

Ülemiste keskus on muutumas multifunktsionaalseks keskuseks, kus pakutakse kaasaegset ostu- ja vaba aja veetmise kogemust. Lisaks kavandatakse büroopindu ja erinevaid teenuseid.

Hoonete lubatud kasutusotstarvete amplituud on lai, põhiliselt kaubandushoone, aga lubatud on ka teised kasutusotstarbed, mis sobituvad ärimaa sihtotstarbega.

Krundi kujunev hoonestustihedus: 2,5

Pos 2**Lennujaama tee 1b**

Krundi kasutamise sihtotstarve:

tootmismaa

Krundil paiknevad AKTSIASELTSile TALLINNA VESI kuuluvad ÜVK rajatised.
Krundil säilib olemasolev olukord.

Pos 3**Lennujaama tee 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve:

tootmismaa

Krundil paiknevad AKTSIASELTSile TALLINNA VESI kuuluvad ÜVK rajatised.
Krundil säilib olemasolev olukord.

Pos 4**Lennujaama tee 1a**

Krundi kasutamise sihtotstarve:

tootmismaa

Krundil paikneb Elektrilevi OÜ-le kuuluv alajaam, säilib olemasolev olukord.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on kavandatud avalikuks kasutuseks, antakse üle munitsipaalomandisse. Krundile jäävad planeeritud ratta- ja kergliiklusteed.

On võimalik liita Tartu maantee T2 kinnistuga.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on kavandatud avalikuks kasutuseks, eraomandis olev krunt pos 6a antakse üle munitsipaalomandisse. Krundile jäävad planeeritud ratta- ja kergliiklusteed.

On võimalik liita Tartu maantee T1 kinnistuga.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on kavandatud avalikuks kasutuseks, eraomandis olev krunt antakse üle munitsipaalomandisse. Krundile jäävad planeeritud ratta- ja kergliiklusteed.

On võimalik liita Suur-Sõjamäe tn 2c kinnistuga.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on kavandatud avalikuks kasutuseks, aga jääb eraomandisse. Avaliku kasutuse tagamiseks sõlmitakse isikliku kasutusõiguse leping. Krundile jäävad planeeritud ratta- ja kergliiklusteed ning osa olemasolevast pöörderajast.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Rail Baltica terminali lähiümbrus on lahendatud Rail Baltic Ülemiste reisiterminali lõunapoolsete välialade projektiga, ehitusluba nr 2512271/01252 väljastatud 10.03.2025.

Euroopa pargi alale antakse vertikaalplaneerimise lahendus Euroopa pargi projektis.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse.

3.5 Haljastuse ja avaliku ruumi kavandamise põhimõtted

Tartu maantee ja Suur-Sõjamäe tänav on vastavalt üldplaneeringule tänavahaljastuse vajadusega tänavad – seega on käesolevas detailplaneeringus tänavate äärde ette nähtud täiendavat tänavahaljastust.

Detailplaneeringuga on ette nähtud planeeritud ala idapoolsele osale multifunktsionaalse pargiala (Euroopa pargi) kavandamine. Euroopa pargi kogulaiuseks on arvestatud kuni 60 meetrit, millest pool ehk u 30 meetri laiune ala on ette nähtud planeerida Ülemiste keskuse krundi idaserva. Euroopa pargi keskele on ette nähtud vähemalt 15 meetri laiusele alale kavandada maapinnaga püsivalt ühendatud kõrghaljastusega haljasala (maa-alust hoonestust sellele alale ei tohi kavandada).

Ülemiste keskuse praeguse peafassaadi ees asuv Tartu maantee äärne parkla on ette nähtud likvideerida. Selle asemele on planeeritud ärihooned ja pargiala. Enne Tartu maantee äärse ala hoonestamist tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, et leida parim arhitektuurne lahendus nii hoonestusele kui ka avalikule ruumile.

Ärihooned on kavandatud põhja poole ja pargiala lõuna poole, et hoonestus kaitseks parki külmade põhjatuulte eest ning tagaks avatud ligipääsu lõunapäikesele. Pargialalt avanevad kaunid vaated järvele ja päikeseloojangule.

Pargiala peab olema jalakäijatele hästi ligipääsetav ja pakkuma mitmekesiseid vaba aja veetmise võimalusi. Pargiala peab läbima kergliiklustee – raudtee aluse kergliiklustunneli sihist Tartu maanteeeni. Pargialale istutada ümber hoonestamisele ette jäävad noored pooppuud ja krundi idaosas kasvavad puud nr 115-128.

Olemasolevalt on haljastatud 9% Ülemiste keskuse krundist.

Haljastuse väikseim osakaal krundi pindalast:

- Kavandatud haljastuse osakaal peab olema vähemalt 15%. Haljastatud ala osakaalu sisse võib arvestada haljasala osaks olevad jalakäijate teed ja rekreatsioonialad. Haljastuse protsendi arvestamisel ei saa arvesse võtta maapinnaga mitteühendatud haljasalasid (nt maa-aluse hoonestuse kohal või katustel olev haljastus). Eri etappide projekteerimisel lisada projekti koosseisu haljastuse osakaalu analüüs. 15% haljastust peab olema rajatud pärast viimase etapi valmimist (st kui on hoonestatakse Tartu maantee äärne ala).

- Lisaks on ette nähtud maa-aluste parklate pealsed alad suures osas haljastada katusehaljastusega (sh kõrghaljastusega): 7% krundi pinnast.
- Katusehaljastus kõrgemate korruste peal: 2,5% krundi pinnast.

Seega detailplaneeringu realiseerimise järgselt asfaltkattega pindade hulk väheneb märkimisväärselt. Vähenevad võimalused soojusaarte tekkimiseks. Rohealad loovad meeldivama keskkonna, vähendavad stressi ja suurendavad inimeste soovi õues viibida. See toetab ka vaimset tervist.

Planeeringus pakutud lahendus (sh likvideeritava haljastuse ulatus) on tinglik, kuna välialade kohta tuleb koostada konkursid. Täpne likvideeritavate puude/põõsaste arv selgub projekteerimise staadiumis.

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude välja selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa 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 seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Likv puu nr	Puu liik	Liigi koefit- sient k1	Tüve diameeter (diameetri -te summa) (cm) D	Väärtus - klass	Seisu- korra koefit- sient k2	Raie- põhjuse koefit- sient k3	Haljastus e ühik
2	jaapani enelas + harilik kadas + Fortune'i kikkapuu					0,5	ei arvutata
3	Fortune'i kikkapuu					0,5	ei arvutata
13	Fortune'i kikkapuu					0,5	ei arvutata
14	mägimänd					0,5	ei arvutata
20	jaapani enelas					0,5	ei arvutata
21	jaapani enelas					0,5	ei arvutata
22	jaapani enelas					0,5	ei arvutata
23	jaapani enelas					0,5	ei arvutata
24	jaapani enelas					0,5	ei arvutata

25	jaapani enelas					0,5	ei arvutata
26	jaapani enelas					0,5	ei arvutata
41	mägimänd					0,5	ei arvutata
43	suureleheline pärn	2	14	IV	0,2	0,5	13
44	mägimänd					0,5	ei arvutata
46	mägimänd					0,5	ei arvutata
48	mägimänd					0,5	ei arvutata
51	mägimänd					0,5	ei arvutata
55	mägimänd					0,5	ei arvutata
58	mägimänd					0,5	ei arvutata
62	mägimänd					0,5	ei arvutata
65	suureleheline pärn	2	24	III	1	0,5	28
66	suureleheline pärn	2	10	IV	0,2	0,5	9
68	suureleheline pärn	2	68	IV	0,2	0,5	61
69	suureleheline pärn	2	13	III	1	0,5	15
70	mägimänd					0,5	ei arvutata
71	jaapani enelas + Fortune'i kikkapuu					0,5	ei arvutata
72	jaapani enelas + harilik kadakas + Fortune'i kikkapuu					0,5	ei arvutata
73	jaapani enelas + harilik kadakas + Fortune'i kikkapuu					0,5	ei arvutata
76	mägimänd					0,5	ei arvutata
78	mägimänd					0,5	ei arvutata
83	mägimänd					0,5	ei arvutata
84	mägimänd					0,5	ei arvutata
86	suureleheline pärn	2	16	III	1	0,5	19
88	suureleheline pärn	2	33	IV	0,2	0,5	30
89	harilik viirpuu		alla 8			0,5	ei arvutata
90	harilik viirpuu		alla 8			0,5	ei arvutata
91	suureleheline pärn	2	18	III	1	0,5	21

92	suureleheline pärn	2	19	III	1	0,5	22
93	suureleheline pärn	2	16	II	2	0,5	24
94	suureleheline pärn	2	21	III	1	0,5	25
95	suureleheline pärn	2	9	IV	0,2	0,5	8
97	harilik pihlakas			V		0,5	ei arvutata
100	suureleheline pärn	2	17	III	1	0,5	20
101	suureleheline pärn	2	16	III	1	0,5	19
102	suureleheline pärn	2	20	III	1	0,5	23
104	suureleheline pärn	2	17	III	1	0,5	20
129	jaapani enelas					0,5	ei arvutata
130				V		0,5	ei arvutata
131				V		0,5	ei arvutata
132	harilik jalakas	1	63	IV	0,2	0,5	36
133	harilik jalakas	1	180	IV	0,2	0,5	102
134	punane tamm		alla 8			0,5	ei arvutata
135	punane tamm		alla 8			0,5	ei arvutata
136	jaapani enelas					0,5	ei arvutata
137	jaapani enelas					0,5	ei arvutata
145	tuhkpuu					0,5	ei arvutata
146	tuhkpuu					0,5	ei arvutata
147	tuhkpuu					0,5	ei arvutata
149	harilik jugapuu					0,5	ei arvutata
150	roomav kadakas + kare deutsia					0,5	ei arvutata
151	Fortune'i kikkapuu + kuldsõstar + perekond roos + kare deutsia					0,5	ei arvutata
152	roomav kadakas + magesõstar					0,5	ei arvutata
154	harilik jugapuu					0,5	ei arvutata
155	perekond tselaster					0,5	ei arvutata
157	jaapani enelas + ebajasmiin					0,5	ei arvutata

158	harilik lumimari					0,5	ei arvutata
159	Fortune'i kikkapuu					0,5	ei arvutata

KOKKU: 495

Planeeringus kavandatud hoone, teede ja haljasalade rajamiseks tuleb likvideerida 67 puud ja põõsagruppi, millest 1 on II väärtusklassi, 10 on III väärtusklassi, 7 on IV väärtusklassi ning 3 on V väärtusklassi objekti. Põõsagruppe või alla 8 cm tüveläbimõõduga objekte on 46. Likvideeritakse 67 haljastuse objekti ning maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 495.

Asendusistutuseks vajalik haljastuse ühikute arv täpsustakse ehitusprojektis. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

3.6 Jäätmehoolduse 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. Jäätmehooldajad projekteerida hoonesse, lahendus täpsustada ehitusprojektis. Tuleb tagada ohutu ja mugav ligipääs jäätmeveokile ning teeninduspersonalile kogumiskoha juurde.

Ülemiste keskuses on 2 prügiruumi, mis mõlemad pärast planeeringu elluviimist säilivad:

- Lennujaama tee pool estakaadil, rentnikud saavad ligi hoonest, prügiauto juurdepääs säilib.
- Suur-Sõjamäe tee poolses tiivas, täna ligipääs hoonest kui väljast estakaadilt. Planeeringu elluviimisel jääb prügiruum hoone sisse, maa-alusele korrusele, prügiauto teenindab hoonesisiselt.

Tartu maantee poolsele uushoonestusele tuleb projekteerida eraldi prügiruum, asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Ülemiste keskuse sisekorraeeskirjad ja tegevusjuhised kirjeldavad nõudeid rentnikele selliselt:

Rentnik peab tagama regulaarse jäätmeveo prügikonteineritesse, teostama prügi sorteerimist - papp ja paber, pakendijäätmed ja plastik, vana elektroonika, ohtlikud jäätmed ja patareid, metall, klaas, akud, lambipirnid, olmejäätmed, biojäätmed. Paber ja papp tuleb asetada pressi kõrvale prügiruumi põrandale. Kauba pakendeid ja muud rendipinnalt tulevat prügi on keelatud visata üldalade prügikastidesse.

Rentnikul ei ole lubatud koormata prügikaste tavapärasest suuremate jäätmetega.
Suuremahuliste ja suurema koguse prügiveo vajaduse korral korraldab ja tasub prügiveo eest sellisel juhul rentnik.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Piirkonnas on Ülemiste ühisterminali ehitusplaanidega seoses toimumas suured muudatused: terminali planeeringus on kavandatud avar linnaväljak Peterburi teest kuni Suur-Sõjamäe tn 4 krundini. Lennujaama-Ülemiste äripiirkonna struktuurplaan näeb ette Ülemiste reisirterminali ja Tallinna Lennujaama ühendamiseks ette väljaku pikendamist lennujaamani, Ülemiste keskusehoonega piirneval alal nn Euroopa pargina. Väljakuäärse linnaruumi kujundamiseks atraktiivseks, inimestele suunatud kasutusotstarbega hoonestusega on lisaks täiesti uuele hoonestusele vajalik üle vaadata ka võimalused olemasoleva hoonestuse sidumiseks uue väljakuruumiga. Pool planeeritud väljakust hakkab paiknema Suur-Sõjamäe tn 4 krundi idaosas. Ülemiste kaubanduskeskust on kavandatud laiendada nii, et see oleks võimalik avada väljaku poole.

Struktuurplaanis on kavandatud ärihoonestus ka Tartu maantee äärde, praeguse parkla asukohta.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs krundile toimub ala piirnevate tänavatelt – Suur-Sõjamäe tänavalt ning Lennujaama teelt.

Tallinn 2035 Arengustrateegia kohaselt tuleb Tallinnas muuta ühistransport ja aktiivsed liikumisviisid (eriti rattataristu) Tallinna linnas sedavõrd mugavaks, kiireks ja meeldivaks, et inimesed eelistaksid neid liikumisviise isikliku auto kasutamisele. Sellest tulenevalt on planeeringus kavandatud tänavate äärde kõnniteed ning rattateed ja Euroopa park. Kergliiklusteede planeerimisel on arvestatud rajatavate raudteeliste tunnelitega.

Selleks, et planeeringualal oleks võimalik luua jalakäijasõbralik ja meeldiv linnaruum on parkimine viidud hoonetesse ja maa alla.

Lennujaama tee 1, 1a ja 1b kruntide ligipääsud on ette nähtud krunt Pos 1 sisetee kaudu, juurdepääs Lennujaama teelt on ette nähtud likvideerida.

Kuna aga kõikide ühistranspordi liikide kättesaadavus piirkonnas on hea, ei koorma olemasoleva keskuse laiendamisega kaasnev liiklus oluliselt linna teisi tänavaid. Lisanduv parkimiskohtade arv ei ole võrreldes olemasolevaga märkimisväärne.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv (maksimaalselt)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ülemiste keskus	269610/100	2696	1955, (olemasolevalt on krundil 1655 parkimiskohta, lisandub 300) (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv (maksimaalselt)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
				elektriautode juhtmetaristuga, st >391 kohta)

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

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Teedehituslikud ja parkimislahendused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Ehitusprojekti koostamise ajal peab parkimiskohtade arv vastama hetkel kehtivale normatiivile ja põhimõtetele, **kuid mitte rohkem kui 1955** parkimiskohta. Samas tuleb arvestada, et Ülemiste keskus asub isiklike sõiduautode, (lühirendiautode ja ühistranspordi ühenduspunktis ja 1955 parkimiskohast oluliselt vähem kohti ei ole samuti mõistlik rajada. Parkimismajade rajamist ühistranspordisõlmede lähedusse soovitatakse säästva linnaplaneerimise ja liikuvuse optimeerimise põhimõtetest lähtuvalt – selle eesmärk on vähendada liikluskoormust kesklinna piirkondades.
- Hoonesisene parkimiskorraldus antakse ehitusprojekti.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65¹ alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest (RT I, 30.06.2020, 9).
- Tänavavalgustuse ja muud postid ei tohi asuda jalg- ja jalgrattateede vabas liikumisruumis. Ülekäiguradadel tuleb paigaldada kohtvalgustus.
- Kaetud panduste pikikalle soovituslikult kuni 12%.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus:

Pos nr	Ehitise otstarve	Arvutus	Soovituslik parkimiskohtade arv
1	Ülemiste keskus	269610/100	2696

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse määramisel on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 soovitusi.

Rattahoiuvõimalused projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ ja Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „[Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#)“. Töötajate rattaparklad projekteerida hoone mahtu või varikatuse alla. Klientide jalgrataste parkimiskohad projekteerida välisuste lähistele.

Tagada ka elektrirataste laadimisvõimalus ja esmane hoolduspunkt.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

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

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel 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
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „ Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030.
- ASTV juhendid (<https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>)
- Tallinna ÜVK arendamise kava aastateks 2023 – 2034 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/429062023035>)

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 27.02.2024 tehnilistele tingimustele nr PR/2406348 1

Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev ühisveevärgi torustik DN500mm paikneb Suur-Sõjamäe tänavamaal.

Kinnistul on kaks DN200mm veeühendust Suur-Sõjamäe tänavalt (ei asu kõrvuti).

Piirkonnas on veevõrgus tagatud normaalolukorras vabarõhk 270 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala orienteeruv veetarbimine on 7,1 l/s.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada ehitusprojektiga.

Planeeringuala olemasolevate ja planeeritud hoonete sisetulekustutusvee arvutusvooluhulk on 107,5 l/s ühe tunni jooksul.

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

Planeeringuala olemasolevad vee liitumistorustikud säilitada.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala hooneväline tulekustutusvesi 30 l/s on tagatud Suur-Sõjamäe tn DN500mm ühisveetorustikul paiknevatest hüdrantidest. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhu 270 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolevad reovee ühiskanalisatsioonitorustikud on järgmised:

- planeeringuala läbib AS-ile Tallinna Vesi kuuluv de400/500mm reovee ühiskanalisatsioonitoru;
- Lennujaama tee d500mm ühiskanalisatsioonitoru;
- Lennujaama tee 1 kinnistul asuv pumplasse kulgev ühiskanalisatsioonitorustik.

Planeeritud reoveekanalisatsioon

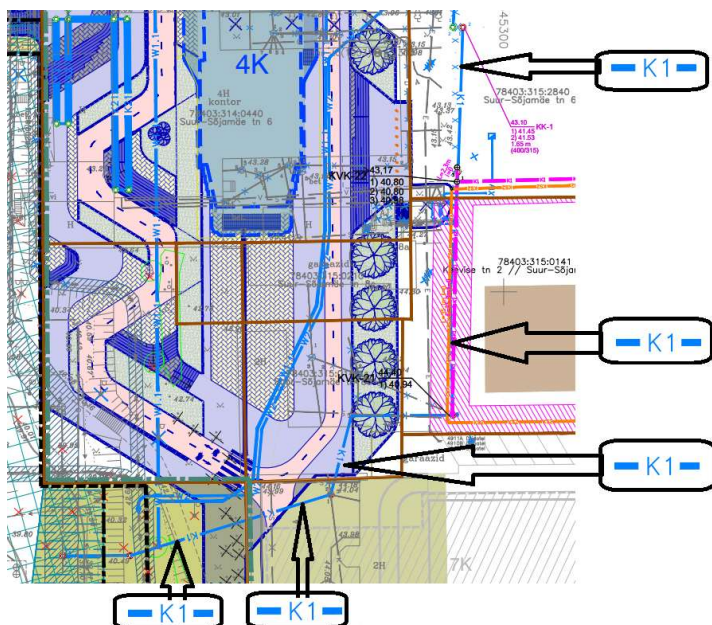
Planeeringuala reovee (10,7 l/s) kanaliseerimisel on eelvooluks Lennujaama tee d500mm ühiskanalisatsioonitorustik.

Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul paiknev olemasolev ühiskanalisatsiooni torustik jääb Ülemiste keskuse laienduse alla. Planeeritav kaubanduskeskuse laiendus ulatub/katab olemasoleva ühiskanalisatsiooni torustiku asukohalise paiknemise koos kaitsevööndiga. Kaubanduskeskuse laiendamise raames on kavandatud olemasolev ühiskanalisatsiooni toru võõrandada kinnistu omanikule. Toru säilimise ning toimimise tagamine kaubanduskeskuse tarbeks lahendatakse kaubanduskeskuse ehitusprojekti koostamisel.

Olemasolev planeeringuala läbiv ühiskanalisatsioonitorustik on eelvooluks ka Suur-Sõjamäe tn 6, Suur-Sõjamäe tn 6a ja Keevise tn 2//Suur-Sõjamäe tn 10 kinnistute reoveekanalisatsioonile.

Suur-Sõjamäe tn 6 hoone on ette nähtud lammutada Rail Baltic Ülemiste reisiterminali ehituse käigus (2025. aasta sügisel on lammutamine töös). Rajatava Rail Baltic Ülemiste reisiterminali reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Majaka tänava DN500 ühiskanalisatsioon vastavalt Ülemiste ühisterminali detailplaneeringule (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 21.detsembri 2022 korraldusega nr 1132).

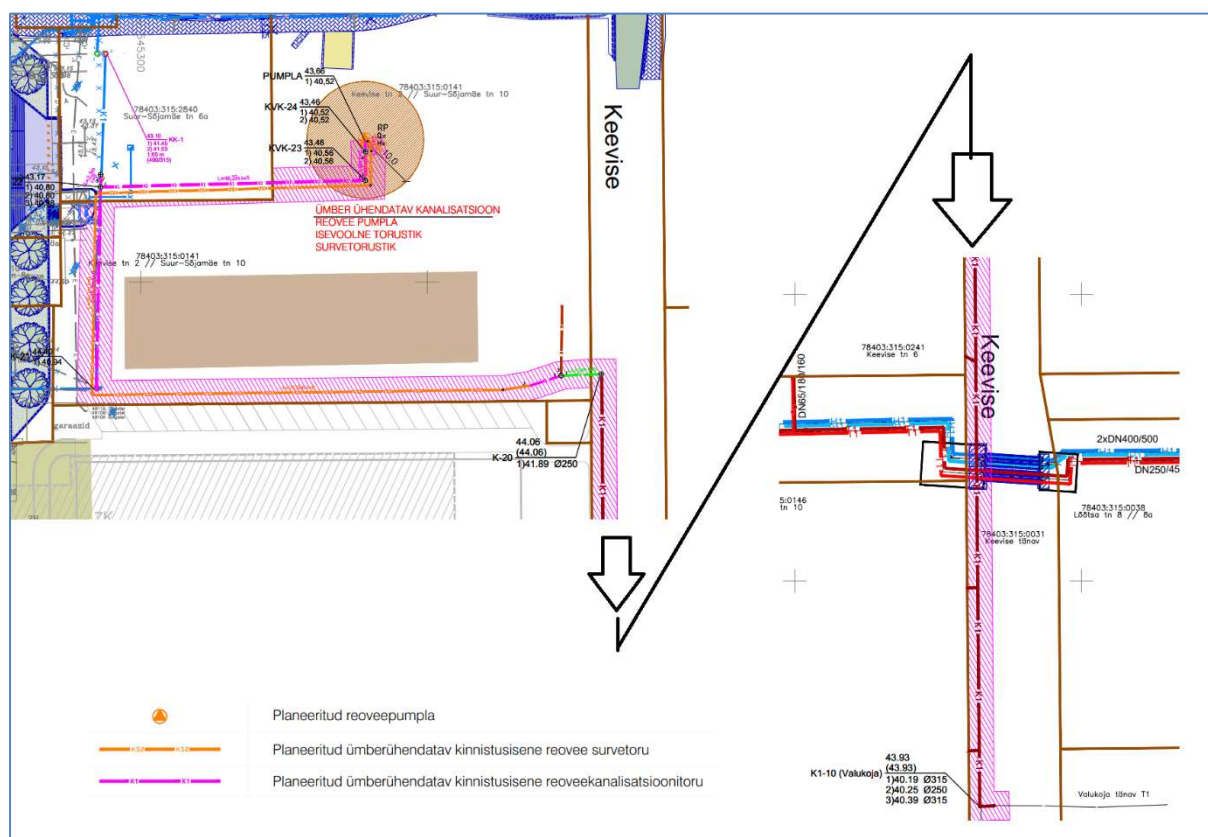
Vastavalt Ülemiste ühisterminali detailplaneeringule on Suur-Sõjamäe tn 6a ja Keevise tn 2//Suur-Sõjamäe tn 10 ja Keevise tn 4a kinnistute reovesi ümber suunatud Suur-Sõjamäe tn 4 ÜVK reovee torustikku nii, et on võimalik rajada ühisterminali hoonet. Käesolevas detailplaneeringus on vastav ümberjuhitav reoveetorustik näidatud helesinise -K1- torustikuna tehnoorkude koondplaanil.



Planeeritud tehnovõrgud
(Joonisele kantud vastavalt
K-Projekt AS tööle nr 20030 "Ülemiste
ühisterminali detailplaneering")



Enne Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul paikneva ühiskanalisatsioonitorustiku võõrandamist tuleb Suur-Sõjamäe tn 6a ja Keevise tn 2//Suur-Sõjamäe tn 10 kinnistute reovesi ümber suunata Keevise tänava reoveekanalisatsiooni ühistorustikku.



Suur-Sõjamäe tn 6a ja Keevise tn 2//Suur-Sõjamäe tn 10 reovee ümbersuunamiseks tuleb Keevise tänava kanalisatsioonitoru alates kaevust K-20 asendada suurema

lähimõõduga toruga (de250) kuni Valukoja tänava ristmikul paikneva de315 torustikuni (kaevuni K1-10).

Kirjeldatud ÜVK torustiku uuendamine tuleb finantseerida huvitatud isiku(te) poolt, kes soovib realiseerida:

- käesoleva planeeringuga kavandatud ehitusõigust Suur-Sõjamäe tn 4 maaüksusel (see tähendab senise ÜVK reoveetoru eemaldamist maaüksuselt);
- perspektiivset ehitusõigust Suur-Sõjamäe tn 6a maaüksusel;
- perspektiivset ehitusõigust Keevise tn 2//Suur-Sõjamäe tn 10 maaüksusel.

See tähendab, et Suur-Sõjamäe tn 4 maaüksuse kinnistuomanik ja/või Suur-Sõjamäe tn 6a kinnistuomanik ja/või Keevise tn 2//Suur-Sõjamäe tn 10 kinnistuomanik peab või peavad koos finantseerima Keevise tänaval olemasoleva de160 reoveetorustiku asendamise de250 torustiku vastu ülal kirjeldatud lõigus. AKTSIASELTS TALLINNA VESI ei võta endale kohustust mainitud torustiku asendamiseks. Erakinnistute omanikud võivad selle tarbeks teha koostööd.

Mainitud torustiku uuendamisse ja lähimõõdu suurendamisse saavad soovi korral panustada ka teised Keevise tänava ääres asuvate kinnistute omanikud (näiteks Keevise tn 4a; Keevise tn 6 Keevise tn 10; ja teised), kes soovivad parendada reovee ärajuhtimise võimalusi või arendada välja oma kinnistute hoonestust.

Detailplaneeringust huvitatud isik (Suur-Sõjamäe tn 4 omanik) peab finantseerima vajalikud (detailplaneeringu tehnoõrkude plaanil kavandatud) ümberehitustööd Suur-Sõjamäe tn 6a ja Keevise tn 2//Suur-Sõjamäe tn 10 maaüksustel reovee ümbersuunamiseks (olemasolevate hoonestuse puhul) ning Keevise tänaval juhul kui mainitud naaberkinnistute omanikud ei soovi oma maaüksustel ümberehitusi teostada ajal, millal Suur-Sõjamäe tn 4 omanik seda soovib teha.

Lennujaama tee 5 ja Suur-Sõjamäe tn 4 maaüksustel asub olemasolev vana Dvigateli tehase aegne reovee kanalisatsioon, mis kuulub veel AS Dvigatel-Energeetika bilanssi. See torustik teenindab endistes tehasehoonetes asuvaid ettevõtteid ühisveevärgi põhimõttel ka tänasel päeval ning arvestades asjaoluga, et need torustikud on rajatud enne 1996. aastat rakendub nende torude osas igal maaüksusel, kus need asuvad talumiskohustus. Selleks et vabaneda talumiskohustusest ja vanast torustikust, tuleb vastava toru poolt teenindavate klientide reoveeühendused ümber ehitada uute liitumispunktidega kas Keevise, Valukoja ja/või Lennujaama teele.

Ümberehituste ja -ühenduste teostamise finantseerimine on läbirääkimiste küsimus erakinnistute omanike vahel ja/või seotud erakinnistute arendamisel piirkonna vee-ettevõtte (Tallinna Vesi AS) nõuetest tulenevalt.

Käesoleva planeeringulahendusega ei võta ega panda piirkonna vee-ettevõttele kohustust rajada ega finantseerida uute liitumispunktide välja ehitamist.

Kinnistul Suur-Sõjamäe tn 4 on olemasolevad reovee liitumispunktid ühiskanalisatsiooni torustikuga Lennujaama teel ja Lennujaama tee 1b kinnistul kaevudes.

Seoses ühiskanalisatsioonitoru omaniku vahetusega on kavandatud liitumispunkt LP-K1 Suur-Sõjamäe tn 4 krundile. Samasse kaevu suubuvad ka Lennujaama tn 5 kinnistu reoveed. Lennujaama tn 5 kinnistule on Keevise tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (DP030940) planeeritud uued liitumiskaevud, mis on kavandatud ühendada Lennujaama teel olemasoleva ühiskanalisatsioonitorustikuga, aga planeeringut ei ole hakatud Lennujaama tn 5 kinnistul ellu viima. Seega esialgu säilib Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul umbes 20m pikkuses isikliku kasutusõiguse ala AKTISASELTS TALLINNA VESI kasuks.

Planeeritud sademeveekanalisatsioon

Sademevee juhtimine reoveekanalisatsioonitorusse on keelatud.

Sademevee eelvooluks on Suur-Sõjamäe tn d600mm ja Lennujaama tee d600mm sademevee ühisorustikud.

Kinnistu Suur-Sõjamäe tn 4 sademevee arvutuslik vooluhulk ei suurene.

Planeeringualal säilitatakse olemasolevad liitumispunktid (kokku 7 tk) sademevee ühisorustikega, uusi liitumispunkte ei kavandata.

Ehitusprojektis tuleb lahendada kogutava sademevee vooluhulkade ühtlustamisega arvestades olemasolevate liitumistorustike dimensioone.

4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 04.01.2024 koostatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 465762.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Objekti olemasolev elektrikoormus Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama nr 1 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama nr 2 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone UXP3 (Terminali poole)		5500 /10000		Keskpinge liitumispunkt Ülemiste piirkonna alajaamas
	Ärihoone UXP4 (Tartu mnt poole)			2000 /3500	
	Säiliv keskuse osa	4000 /7000			
Planeeritud ala tarbijad kokku alajaamade kaupa (koos eriaegsusega)		4000 /7000	5500 /10000	2000 /3500	
Objekti planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)			7000 /12000		

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud rekonstrueeritava Ülemiste piirkonna alajaama baasil. Objekti liitumiseks on ette nähtud piirkonna alajaamas keskpinge liitumispunkt. Elektritoide liitumispunktist objekti hoonesiseste alajaamadeni on ette nähtud ehitada 10kV maakaabelliiniga.

Hoonesisese alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi olla eluruume. Alajaama trafo- ja jaotlaruumide uksed peavad avanema tänavale või parkla korrusele.

Sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ normdokumendiga P387 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)".

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud alajaamani peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja tõstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse objekti elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade 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 Elektrilevi OÜ poole.

4.3.3 Välisvalgustus

Tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ 27.12.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 164.

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 olemasolevate tänavavalgustuse lülitusseadmete LJS 662, LJS 253, LJS 340 ja LJS 213 toitevõrgu baasil.

Kõik valgustid (va. ÜKR valgustid ja ristmikud) peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule. Valgusallikad peavad olema läbinud fotobioloogilise ohutuse testi ja vastama Eesti standardi EVS 62471 nõuetele.

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

Välisvalgustuse ehitamise vajadus liinimeetrina:

Suur-Sõjamäe tänav	
AXPK 4x35 kaabliga plasttorus	ca 720 m;

Lennujaama tee	
AXPK 4x35 kaabliga plasttorus	ca 180 m;

Tartu mnt	
AXPK 4x35 kaabliga plasttorus	ca 320 m.

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel juhindudes energiasäästu ja valgusreostuse vältimise põhimõtetest.

Tänavavalgustuse väljaehitamine toimub sõlmitava halduslepingu alusel ja rajatise haldaja poolt väljastatavatel tehnilistel tingimustel.

4.3.4 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 05.01.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38556744.

Planeeritud objekti sidevarustus on ette nähtud lähtuvana olemasolevast kaablikanaliseerimisest.

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

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

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“.

4.3.5 Soojusvarustus

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ järgi paikneb planeeritud ala kaugkütte piirkonnas.

Soojusvarustuse lahenduse alus on ASi Utilitas Tallinn 03.02.2025 tehnilised tingimused nr 25TT-11414.

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Keevise tänava torustikust ühendus ja liitumispunkt (LPSV-1) on varem projekteeritud HeatConsult OÜ töös nr 24027.

Ühendatavad soojuskoormused:

LPSV1 - Olemasoleva hoone liitumine: ~5,0 MW

LPSV2 - Juurdeehitused UXP3 (RB terminali poole): ~10,0MW

LPSV3 - Uushoonestused UXP4 (Tartu mnt poole): ~3,3 MW

Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojektides vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustatakse hoone soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojektis.

4.3.6 Jahutus

Jahutuse lahenduse alus on ASi Utilitas Tallinn 28.01.2025 tehnilised tingimused nr 25TT-11379.

Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistule on planeeritud liitumispunkti (LPJHV) kaugjahutuse võrguga - Keevise tänav T5 ja Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistute piiril, Keevise tänava torustikust ühendus ja liitumispunkt on varem projekteeritud HeatConsult OÜ töös nr 24027.

Ühendatav jahutuskooormus kokku on 13,3 MW.

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

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Kehtivad kitsendused

- Planeeritud alale ulatub ehitusseadustiku § 73 lõike 1 kohane raudtee kaitsevöönd.
- Planeeritud ala jääb AKTSIASELTSI TALLINNA VESI veepuhastusjaama kloorilao (Järvevana tee 3) ohualale. Ülemiste veepuhastusjaam on määratud B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtteks seoses kloori ladustamise ja kasutamisega. Sellest tulenevalt on ümbruses klooriavarii ohuala, mille piiridesse jääb ka kavandatud planeeringuala. Suurõnnetuse võib põhjustada puhastusjaamas kasutatav kloor juhul, kui kloorihoidlas tekib suur kloorileke.
- Planeeritud ala jääb Premia Tallinna Külmoone AS Jäätisevabrik (Peterburi tee 42) ohualale, vabrik on määratud C-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtteks. Ammoniaak; Propaan-butaan
- Planeeritud ala loodenurka ulatub Circle-K Eesti AS Sikupilli tankla ohuala, tankla on määratud C-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtteks.
- Ala paikneb lennuvälja lähiümbruses.

Planeeritud alale jääb nii kinnistusraamatu kannetest tulenevaid tehnovõrkude kitsendusi kui ka kehtivatest määrustest tulenevaid kitsendusi olemasolevate tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses.

5.2 Kavandatud kitsendused

5.2.1 Avalik kasutus

Pos 1

- Lennujaama tee ääres – avalik kõnnitee ulatub osaliselt planeeritud krundile.
(ca 77 m²)

- Ülemiste ühisterminali detailplaneeringuga (DP038610, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 21. detsembri 2022 korraldusega nr 1132) kavandati avalikult kasutatavateks kergliiklusalad vahetutel piirinaabritel, sh Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul katkematu kõnnitee ja rattatee planeerimiseks Suur-Sõjamäe tänava äärde. Lisaks määrati avaliku kasutusega alaks bussipeatus Suur-Sõjamäe tn 4 krundil (ca 2680m²).

Pos 5

- Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks, avalik kasutus tagatakse munitsipaalomandis olemisega.

Pos 6

- Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks, avalik kasutus tagatakse munitsipaalomandis olemisega.

Pos 7

- Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks, avalik kasutus tagatakse munitsipaalomandis olemisega.

Pos 8

- Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks, avalik kasutus tagatakse isikliku kasutusõiguse seadmisega Tallinna linna kasuks.

5.2.2 Servituudivajadused

Maa-aluse *air to rail* rajamiseks Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu idapoolses osas, asukoht täpsustub ehitusprojektis.

5.2.3 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja servituudid seada võrgu valdaja kasuks kui loetelus ei ole märgitud teisiti:

Pos 1:

SV: KP kaablikoridori ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: kaugkütte- ja jahutustorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks,

2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

Kavandatavad servituudi vajadusega alad väljaspool planeeritud ala:

- Keevise tn 2 // Suur-Sõjamäe tn 10 kinnistule planeeritud ümbertõstetavale surve- ja reoveetorule Suur-Sõjamäe tn 6a kasuks, planeeritud reoveekanaliseerimise pumplale kuja ulatusega 10 m;
- Lennujaama tee 4//6//10 kinnistule planeeritud reoveetorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega 5 m;
- Keevise tänav kinnistule planeeritud reoveetorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega 5 m;
- Lennujaama tee 5 kinnistule planeeritud reoveetorustiku ehitamiseks ja hooldamiseks pos 1 kasuks, koridori laiusega 5 m;
- Peterburi tee T10 kinnistule planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Ülemiste tee 2 kinnistule planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Paekivi tn 14 kinnistule planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Ülemiste raudteejaam R2 kinnistule planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Suur-Sõjamäe tänav T11 kinnistule planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Suur-Sõjamäe tänav T1 kinnistule planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Tartu maantee T1 kinnistule planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Suur-Sõjamäe tn 2c kinnistule planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja hooldamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

6.1 Täiendavate uuringute vajadus

Pos 1:

- viia läbi pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et määrata asjakohased leevendavad meetmed ja tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasel” nõuetele.
- Kõrgemate hooneosade hoone projekti koosseisus esitada kraana aeronavigatsioonilise ekspertiisi, kuna kõrgem hooneosa läbib 2,4m ulatuses Annex 14 piirangupinda.

6.2 Täiendavate kooskõlastuste vajadus

- Ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga
- Ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga
- Ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega
- Ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga

6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Pos 1:

- korraldada **arhitektuurivõistlus Tartu maantee äärsele hoonestuse ja avaliku ruumi parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks**. Võistlusega leida ruumiline terviklahendus, sh hoonega seotud esinduslik avalik ruum/sissepääsu esised hajumisalad. **Maa-aluse korruse asukoht ja gabariidid täpsustada ehitusprojektis lähtuvalt arhitektuurivõistluse lahendusest, et Suur-Sõjamäe tn 4 krundil oleks tagatud vähemalt 15% ulatuses maaga ühendatud haljastust.**
- **Enne ehitusloa taotluse esitamist tuleb Euroopa pargi äärse hoonestuse eskiisid esitada TLPA-le. Eskiiside koosseisus tuleb esitada vaadete analüüs Rail Balticu reisiterminali hoone lõunapoolsele sissepääsule ning Euroopa pargi insolatsioonianalüüs.**
- Keskuse ette (Tartu maantee poole) planeeritud pandused katta arhitektuursete ja/või maastikuarhitektuursete võtetega.
- Euroopa pargi ja Suur-Sõjamäe tänava ääres vältida monotoonset kõrgust, lahendada astmeliselt.
- Suur-Sõjamäe tänava ning Euroopa väljaku poole on kavandatud konsoolsed hooneosad, et tagada inimestele paremad liikumistingimused ka kehvemate ilmastikuoludega aastaaegadel. Keskuse alumised korrused on kõrged. Liiga kõrgel asetsev konsool ei aita luua hubast ja ilmastiku eest varju pakkuvat ruumi.
3. korrusest algavate konsoolsete osade alla peab jääma vähemalt 7,8 m vaba ruumi. 4. korrusest algavate konsoolsete osade alla peab jääma vähemalt 9 m vaba ruumi.
Konsoolide alla on lubatud rajada üksikud postid. Ei tohi piirata vaadet Rail Balticu reisiterminali hoone lõunaväljaku poolsele sissepääsule.
- Krundi kirde osale, Rail Baltica reisiterminali naabrusesse, kavandada linnaehituslikult sobiv kõrgem hoonemaht.
- 22. aprillil peab päike paistma kella 15 või 16 ajal vähemalt poolele Euroopa pargile. Ehitusprojekti koosseisus esitada vastav analüüs.
- Ärihoonete esimestele korrustele kavandada tänavaruumiga suhestuvad äripinnad, esimestele korrustele parklaid mitte kavandada.
- Euroopa pargi poole planeeritud hoonemahtude iga mahu esimesele korrusele(pargi tasand) projekteerida eraldi jalakäijate sissepääsude ja

vitriinakendega äripinnad. Euroopa pargi poole planeeritud hooned planeerida akendega fassaadidega n-ö linnalike hoonetena;

- Siduda funktsionaalselt olemasolev kaubanduskeskus Euroopa pargiga.
- Juhul kui ehitusloa taotlemise hetkel on (seoses varjendite ja varjumiskohtade tehniliste nõuete määruse vastuvõtmisega) tekkinud uutele hoonetele varjendi ehitamise kohustus, siis tuleb hoonesse näha ette varjend. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala.
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
- Tehnoseadmed peavad olema varjestatud.
- Koostada maastikuarhitektuursed, sh haljastuse projektid, projekteerimistöödesse kaasata volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.
- Kõrgemate hooneosade projekteerimisel arvestada, et 45m kõrgune hoone läbib 2,4 m ulatuses Annex 14 piirangupinda. Teha koostööd Transpordiametiga.

6.3.1 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Enne Rail Balticu reisirterminali poolset keskuse laiendamist on vaja lammutada Jazz pesula. (Ehitusluba nr 2312271/04190 hoone lammutamiseks on väljastatud 30.05.2023.)
- Enne Tartu maantee äärse ala arendamist on vaja lammutada Neste tankla.

6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Projekteerida Lennujaama-Ülemiste ruumilises visioonis ettenähtud ja diagonaalselt Tartu maanteele suunduv kergliikluse tänavakoridor avatud liikumisruumina jalakäijatele ja ratturitele, soovitavalt 4 meetri laiuse alana tunnelist nr 5 Tartu maantee äärde planeeritud bussipeatuseni.
- Kavandatavate tegevuste elluviimisel tuleb arvestada kliimamuutustest tingitud mõjudega. Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas on probleemiks soojussaared, mis on keskmise mõjuga kliimarisk Tallinnas. Antud detailplaneeringu piirkonnas moodustavad soojussaarte ahela Ülemiste keskus, Tartu mnt-Peterburi tee ristmik ja Sikupilli keskus. Kui ei rakendata projekteerimisel leevendusmeetmeid, võivad uued hooned süvendada veelgi soojussaarte probleemi piirkonnas. Seetõttu tuleb soojussaarte leevendavatest meetmetest rakendada haljastuse (sh kõrghaljastuse), haljaskatuste, vertikaalhaljastuse ja veesilmade rajamist planeeringualale. Parkimisalade ja tänavate projekteerimisel tuleb lähtuda vajadusest minimeerida vett mitte-läbilaskvaid pindasid. Kui planeeringu elluviimisel rakendatakse eespool nimetatud meetmeid, siis pole põhjust eeldada, et mõju oleks oluline. Arvestada antud nõuetega ka arhitektuurikonkursside lähteülesannete koostamisel.

6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Planeeringus pakutud lahendus (sh likvideeritava haljastuse ulatus) on tinglik, kuna haljasalade kohta tuleb koostada konkursid. Täpne likvideeritavate puude/põõsaste arv selgub projekteerimise staadiumis.
- Kõrghaljastuse projekteerimisel ja olemasolevate puude säilitamisel lähtuda suurekasvulistele tänavapuudele ettenähtud kasvupinnase mahust ja tagada nõutav kasvuruum. Vajadusel laiendada kasvuruumi kergliiklustee alla, rakendades selleks sobilikke meetmeid (nt plastmoodulitest struktuur).
- Uushaljastust mitte projekteerida olemasolevate ega projekteeritavate trasside kaitsetsooni.
- Avalikule alale haljastuse rajamisel arvestada Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad” ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruses nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord” esitatud nõuetega.
- Säilitavatel puudel teha hoolduslõikust, jälgida, et puudel säiliks liigiomane võra. Kaskede puhul ajastada hoolduslõikused väljapoole varakevadist mahlajooksu aega.
- Puude kärpimised ja kujunduslõikused peab läbi viima kogemustega ja kutsetunnistusega arborist.
- Säilivate puude võrade all tuleb kaevetöödel ja mehhanismidega sõites võimalikult vältida puude maapinnalähedaste juurte kahjustamist. Soovitav on kasutada juurestiku kaitseks ajutistel sõiduteedel kas kilpe või rajada ajutised killustikteed.
- Võimalusel tuleb säilitada puude jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri, sest jämedamate juurte läbikaevamisel võivad puud muutuda tormihellaks ja nakkuda suure lõikehaava kaudu kergesti juuremädanikest. Kaevetööd säilitatavate puude juurte piirkonnas tuleb teostada võimalusel kombineeritult kopaga ja käsitsi labidaga, et võimalikult vähe vigastada juuri.
- Säilitatavatele puudele tagada ehituse ajaks kaitsemeetmed ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehaanikaga. Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist, selleks tuleb lehtpuude tüved katta vähemalt 2 meetri kõrguste kaitselaudadega.
- Ala projekteerimisel jälgida, et olemasoleva maapinna kõrgus puu juurekaela lähedal ei muutuks üle 10 cm.
- Säilitada võimalust mööda väärtuslikud ja perspektiivikad puittaimed.
- Nooremaid, kompaktsed võraga haljastuspuid, mis pole alal väga kaua kasvanud, on võimalik vajadusel ümber istutada. Ümberistutamist kaaluda ka hääbuvate noorte puude puhul, eelnevalt välja selgitada kehva kasvu põhjused (liiga sügav istutus, pakkematerjali olemasolu istutusaugus, muud vigastused või kahjurid).
- Antud detailplaneering on planeeritud mitmese etapis realiseeritavana ja olemasolevate puude seisukord tuleb hinnata koostatava ehitusprojekti raames nähes juba ehitusprojekti ette konkreetsed meetmed.
- Jalakäijatele mõeldud pargiteed projekteerida vett läbi laskvast materjalist.
- Kavandatud haljastuse osakaal peab olema vähemalt 15%. Haljastatud ala osakaalu sisse võib arvestada haljasala osaks olevad jalakäijate teed ja rekreatsioonialad. Haljastuse protsendi arvestamisel ei saa arvesse võtta maapinnaga mitteühendatud haljasalasid (nt maa-aluse hoonestuse kohal või katustel olev haljastus). **Eri etappide projekteerimisel lisada projekti koosseisu haljastuse osakaalu analüüs.** 15% haljastust peab olema rajatud pärast viimase etapi valmimist (st kui on hoonestatakse Tartu maantee äärne ala).

6.6 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Maa-aluste korruste ehitamiseks tuleb rajada süvend lubjakivisse. Süvendi rajamise võimalikeks tehnoloogilisteks lahendusteks on lõhkamine või piikamine. Mõlema tegevusega kaasneb nii müra kui vibratsiooni teke, kuid see esineb vaid tööde ajal. Ehitusprojekti koostamisel tuleb selgitada, milline on väljatava lubjakivi maht ning kumb lahendusviisidest on selleks sobilikum, arvestades nii tekkiva vibratsiooni, müra kui ka õhuheitmete (tolmu) teket ja levikut. Samuti tuleb selgitada, kus toimub lubjakivi edasine töötlus. Kuna lubjakivi töötlusega kaasneb oluliselt suurem tolmu teke, kui selle väljamisega, siis tuleb väljakaevatud lubjakivi transportida edasiseks töötlemiseks (purustamiseks) mujale. Maa-aluste korruste ehitamisest tingitud müra, vibratsioon ja õhuheitmed kaasnevad vaid ehitusperioodil.

6.6.1 Liikluskorralduslased nõuded

- Teedeehituslikud ja parkimislahendused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Ehitusprojekti koostamise ajal peab parkimiskohtade arv vastama hetkel kehtivale normatiivile ja põhimõtetele, **kuid mitte rohkem kui 1955** parkimiskohta. Samas tuleb arvestada, et Ülemiste keskus asub isiklike sõiduautode, (lüh)rendiautode ja ühistranspordi ühenduspunktis ja 1955 parkimiskohast oluliselt vähem kohti ei ole samuti mõistlik rajada. Parkimismajade rajamist ühistranspordisõlmede lähedusse soovitatakse säästva linnaplaneerimise ja liikuvuse optimeerimise põhimõtetest lähtuvalt – selle eesmärk on vähendada liikluskoormust kesklinna piirkondades.
- Hoonesisene parkimiskorraldus antakse ehitusprojekti.
- Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 65¹ alusel Elektriauto laadimistaristu. Elektriautode laadimistaristu paigaldamiseks lähtuda Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadusest (RT I, 30.06.2020, 9).
- Tänavavalgustuse ja muud postid ei tohi asuda jalg- ja jalgrattateede vabas liikumisruumis. Ülekäiguradadel tuleb paigaldada kohtvalgustus.
- Kaetud panduste pikikalle soovituslikult kuni 12%.
- Parklast väljasõitude ja kergliiklusteede ristumiskohtades tagada hea nähtavus ning jalakäijate turvalisus
- Rattahoiuvõimalused projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)” ja Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „[Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#)”. Töötajate rattaparklad projekteerida hoone mahtu või varikatuse alla. Klientide jalgrataste parkimiskohad projekteerida välisuste lähiste.
- Tagada ka elektrirataste laadimisvõimalus ja esmane hoolduspunkt.

6.6.2 Keskkonnaalased nõuded

Liikluse müra hinnangust tulenevad soovitusel:

Ehituslike võtetega saame kaitsta olemasolevaid ehitisi ning ehitada mürakindlamaid uusi hooneid. Kõrge keskkonnamüra tasemega aladele ehitamisel tuleb ette näha meetmed müra tasemete vähendamiseks siseruumides. Selleks rakendatakse järgmisi meetmeid:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müra tase ruumis oleks ületatud;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liikluse müra tasemeid ca 5 dB võrra.
- Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulsmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulsmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed soovitame määrata eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Välispiirde heliisolatsiooni valikul on oluline päevane müra tase, et tagada normtasemete täitmine siseruumides.

Hoone ja ruum	Päev
Büroo- ja haldushoone	
Nõupidamisruumides, kabinettides ja nendega võrdsustatud ruumides	35
Avatud plaanilahendusega bürooruumides	40

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismüra taseme korral bürooruumide välispiirde ühisisolatsioon tänavate poolsele alale olema $R'_{tr,s,w} = 35-40$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. muus osas võib arvestada $R'_{tr,s,w} = 30$ dB.

EVS 842:2003 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².

Pinnasereostus:

- Reostuse levikuala määramiseks tuleb Suur-Sõjamäe tn 4 katastriüksuse idapoolses osas läbi viia reostusuuringu III etapp (Maves OÜ töös nr 24133 toodud ekspertide järeldus).
- Ehitustööde käigus ilmnevate reostuse kollete ilmnmisel teha kindlaks reostuse ulatus, vajadusel tellida reostusuuring ning reostunud pinnase käitlemisel arvestada maapõueseaduse ja jäätmehoolduseeskirja nõudeid. Likvideeritava pinnase käitlemine kooskõlastada Tallinna Ettevõtlusametiga.
- Konkreetse ehitustöö käigus tuleks ehitiste ja rajatiste süvendid vaadata üle ning hinnata lokaalse reostuse olemasolu.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Radoon:

- Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus. Et tagada ohutu radoonitase hoonetes tuleb kasutusele võtta radooni leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes

6.6.3 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812-7:2018 toodud nõudeid.
- Hoones kasutada tulekahjusignalisatsioonisüsteemi.
- Vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peavad hoonete sisesed alajaamade konstruktsioonid vastama tulepüsivusele EI 120 ning olema projekteeritud mõlemapoolse tulekahju vastu.
- Projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 812-8:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 8 Kõrghoonete tuleohutus p. 8.2, 8.5 ja 9.5 nõuetest. Kõrghoone definitsiooni alla käivad hoone osad (maapinnast üle 28m kõrgused) peavad vastama standardi nõuetele, hooneosade vahele projekteerida tulemüür või tulemüüri nõuetele vastavad avatäited.
- Hoonestusala on planeeritud Lennujaama tee 5 krundi piirini. Ehitusprojekti staadiumis tuleb kontrollida, kas on krundi piirile vajalik rajada tulemüüri omadustega välisseinad tulekindlate akendega. Selleks tuleb hinnata Lennujaama

tee 5 krundi arenguid ja kontrollida, kas on koostamisel uus detailplaneering. Olemasolev hoone paikneb krundi piirist 14...19 m kaugusel. Kehtiva detailplaneeringu (Keevise tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu) kohaselt paikneb planeeritud hoonestusala Suur-Sõjamäe tn 4 krundi piirist 13,4...23,2 m kaugusel. Seega nii olemasolev hoone kui varemplaneeritud hoonestusala paiknevad enam kui 8 meetri kaugusel Suur-Sõjamäe tn 4 krundi piirist. Tulemüüri rajamise vajadust Lennujaama tee 5 ja Suur-Sõjamäe tn 4 vahelisele krundi piirile käesoleva planeeringu koostamise ajal ette ei ole näha.

6.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Lahendus muudab ala atraktiivsemaks ja aktiivsemalt kasutatavaks, mis tagab inimeste pideva kohalolu. See loob omakorda sotsiaalse kontrolli ja suurendab turvalisust, vähendades kuritegevuse riski. Planeeringu elluviimisega kaob seni varjatud ja vähekasutatud nurgatagune ala Ülemiste keskuse krundi idapoolses osas.

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovitude alusel:

- Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatavate hoonete sissepääsud valgustada ning rajada / säilitada tänavavalgustus.
- Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Hoonetesse näha ette turvasüsteemid.

6.6.5 Nõuded vertikaalplaneerimiseks

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

6.6.6 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda võrgu valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

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

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Kinnistu kõvakattega pindadelt ja hoone mahtu planeeritavate parklate põrandalt koguda sademevesi kokku restkaevudesse ning enne Ülemiste sademevee kollektorisse suunamist puhastada õli- ja liivapüüduris;
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud,

torustike kõrgusmärgid ühendus- ja ümberühendussõlmedes, liitumispunktide asukohad) tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

- Enne Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul paikneva ühiskanaliseerimisvõrgustiku võõrandamist tuleb Suur-Sõjamäe tn 6a ja Keevise tn 2//Suur-Sõjamäe tn 10 kinnistute reovesi ümber suunata Keevise tänava reoveekanaliseerimise ühistorustikku. Suur-Sõjamäe tn 6a ja Keevise tn 2//Suur-Sõjamäe tn 10 reovee ümbersuunamiseks tuleb Keevise tänava kanalisatsioonitoru alates kaevust K-20 asendada suurema läbimõõduga toruga (de250) kuni Valukoja tänava ristmikul paikneva de315 torustikuni (kaevuni K1-10). Detailplaneeringust huvitatud isik (Suur-Sõjamäe tn 4 omanik) peab finantseerima vastavad ümberehitustööd kinnistutel (olemasolevate hoonestuse puhul) ning Keevise tänaval.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Enne ehitusprojekti koostamist peavad olema teostatud kõikide kinnistute reoveekanaliseerimise torustike ümberühendused, Keevise tn reoveetorustiku asendus ning Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistut läbiva reoveekanaliseerimisvõrgu omandi muudatus.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- hoonete püstitamisel näha ette [ehitusseadustiku](#) § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu loomine.

Tänavavalgustus:

- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus:

- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Soojusvarustus:

- Soojusvarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojus- ja jahutustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.

- Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda UTL konkreetsed tehnilised tingimused.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

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

Kavandatud on ruum perspektiivse Euroopa pargi jaoks Suur-Sõjamäe tn 4 krundi puudutavas osas.

Suur-Sõjamäe tn 4 krundile Ülemiste keskuse laiendamiseks ning avamiseks perspektiivse Euroopa väljaku poole on kavandatud täiendav ehitusõigus kuni 12 maapealse korrusega ja 3 maa-aluse korrusega hoonestuse ehitamiseks.

Kavandatud on efektiivsem maakasutus paigutades täiendavalt vajalikud parkimiskohad maa-alustele korrustele, mis võimaldab väliruumi jätta kergliiklejate jaoks.

Logistiliselt heasse asukohta on kavandatud atraktiivne ja pilkupüüdev hoonestus, mis moodustaks kvartaliga tervikliku ruumilise keskkonna, arvestades piirkonnas toimuvaid arenguid sh korrastada linnaruum ja parandada piirkonna arhitektuurset üldilmet.

Kavandatud piirkond muutub linnaehituslikult mitmekesisemaks, tekitades lisa teenuste- ja töökohti.

7.2 Vastavus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 on kehtestatud Lasnamäe tööstusalade üldplaneering, mille kohaselt on enamik planeeritud alast ettevõtlusala maakasutusega alal, piirnevate tänavate osas jääb ala ka liiklusalale ja Suur-Sõjamäe tn 4 krundi idapoolne osa jääb ettevõtlusalale, millel on korterelamu-, tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarve.

Üldplaneeringus on Tartu mnt, Suur-Sõjamäe tänav ja Lennujaama tee äärde ette nähtud tänavahaljastuse rajamine. Haljastusega alade osakaal kinnistul peab olema vähemalt 15% (jalakäijate teed haljasalade vahel või sees võib lugeda haljastuse protsendi hulka). Haljastusega alade hulka ei kuulu katuse- või garaažipealne või muu maapinnaga ühendamata haljastus.

Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule.

7.3 Kehtivate detailplaneeringute kehtetuks muutmine

Planeeritud maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 16. mai 2002 otsusega nr 219 kehtestatud Tartu mnt ja Suur-Sõjamäe tn vahelise nurga detailplaneering, millega kavandati liita Suur-Sõjamäe tn 2a ja 4 krundid, et ehitada kahe kuni kuuekorruselise kaubanduskeskus, muuta Suur-Sõjamäe tn 2 riigikaitsema kinnistu sihtotstarve transpordimaaks, et rajada parkla ning määrata teenindusmaa olemasolevale pumbajaamale ja trafoalajaamale. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud. Suures osas on detailplaneering juba varem muutunud kehtetuks seoses uue detailplaneeringu kehtestamisega.

Planeeritud maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavalitsuse 1. detsembri 2010 korraldusega nr 1837-k kehtestatud Suur-Sõjamäe tn 2 ja 4 kinnistute detailplaneering, millega kavandati 12,3 ha suurusel planeeringu maa-alal asuva Suur-Sõjamäe tn 2 kinnistu sihtotstarbe muutmise riigikaitsemaast ärimaaks, kinnistute liitmine üheks ärimaa krundiks ning moodustatavale krundile täiendava ehitusõiguse määramine juurdeehituste tegemiseks – lisaks olemasolevale 2-korruselisele kaubanduskeskusele kuni 3-korruselise hoonemahu koos ühe maa-aluse parkimiskorrusega ning kuni 5-korruselise parkimismaja ehitamiseks. Kehtiv detailplaneering on ellu viidud.

Planeeritud maa-ala kohta kehtib osaliselt (Suur-Sõjamäe tänava osas) Tallinna Linnavalitsuse 21. detsembri 2022 korraldusega nr 1132 kehtestatud Ülemiste ühisterminali detailplaneering, millega jagamise ja sihtotstarvete muutmise teel kavandati moodustada äri- ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrati ehitusõigus Ülemiste reisiterminalihoone, bussijaama ja ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viimisel.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad eespool nimetatud detailplaneeringud käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

Praeguseks on muutunud linnaehituslik situatsioon: Ülemiste linnaku ja Kaubanduskeskuse vahelisele alal kavandatakse Ülemiste ühisterminali ja Tallinna Lennujaama ühendava Euroopa väljaku rajamist. Seoses sellega on vajalik ümber kujundada ka kaubanduskeskus ning avada see Euroopa väljaku suunas. Sellest tulenevalt on huvitatud isiku soov väärtustada kinnistut linnaruumi sobivama ehitusõigusega, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda.

7.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. kavandada Suur-Sõjamäe tn 4 krundi hoonestustiheduseks kuni 2,5;
Täidetud, krundi hoonestustiheduseks on kavandatud 2,5.
2. kavandada Euroopa pargi äärne hoonestus astmeliselt langevana pargi suunal, kõrguslikuks aluseks võtta planeeritav Suur-Sõjamäe tänava äärne astmeline hoonemaht (22. aprillil peab päike paistma kella 15 või 16 ajal vähemalt poolele väljakule). Euroopa pargi ääres võib hoone pikkusest kuni 20% ulatuses arhitektuurse aktsendi kavandamiseks planeerida kõrgemaid hoonemahte;

Euroopa pargi kõrvale jääv hoonestusala laius ei võimalda hoonet astmeliselt pargi suunas langevana teostada.

Ehitusprojektide koostamiseks on määratud nõue, et 22. aprillil peab päike paistma kella 15 või 16 ajal vähemalt poolele Euroopa pargile. Ehitusprojektide koosseisus esitada vastav analüüs.

3. Euroopa pargi edela poolses nurgas on vajalik planeerida ruumiliselt selgem lahendus, mis tagaks Tartu maanteelt algava jalakäijate tänava funktsionaalse ja tunnetusliku jätkumise. Euroopa pargi alale ulatuvad hooneosad peavad olema konsoolsed ja vaba ruum peab olema vähemalt 3 korruse ulatuses;

Nõudeks ehitusprojektide koostamiseks on lisatud, et 3. korrusest algavate konsoolsete osade alla peab jääma vähemalt 7,8 m vaba ruumi (kahe korruse ulatuses). 4. korrusest algavate konsoolsete osade alla peab jääma vähemalt 9 m vaba ruumi. Konsoolide alla on lubatud rajada üksikud postid. Ei tohi piirata vaadet Rail Balticu reisiterminali hoone lõunaväljaku poolsele sissepääsule.

Liiga kõrgel asetsev konsool ei aita luua hubast ja ilmastiku eest varju pakkuvat ruumi.

- Väga kõrge konsool võib tekitada jalakäijates tunde, et nad on liiga avatud ja kaitseta. Suur tühimik võib mõjuda ebamugavalt.
 - Kui konsool on väga kõrge, ei paku see eriti varju tugeva päikese või vihma eest, kuna kõrgus ei suuda piisavalt takistada tuuleleile ega varjata ala efektiivselt päikesekiirte või sademete eest.
 - väga kõrge konsool võib tekitada liiga institutsionaalse või monumentaalse tunde. Jalakäijad võivad tunduda väiksemad ja vähem tähtsad selles ruumis, mis võib vähendada soovi seal peatuda või aega veeta.
 - Suured ja kõrged avatud ruumid võivad luua kajava keskkonna, kus olmemüra võib olla tugevam ja häirivam. Kui ala on avar, võivad helid kaugemale kanduda ja kajada, mis võib jalakäijatele olla ebameeldiv.
 - Väga kõrge konsool võib tekitada tuuletunneliefekti, kus õhk liigub tugevalt läbi ala. See võib muuta olemise ebamugavaks.
4. kaaluda planeeritava ala kirde osale Rail Baltica reisiterminali naabrusesse linnaehituslikult sobiva kõrgema hoonemahu kavandamist;
- Nõudeks ehitusprojektide koostamiseks on lisatud, et krundi kirde osale, Rail Baltica reisiterminali naabrusesse, kavandada linnaehituslikult sobiv kõrgem hoonemaht. Mõte kajastub ka põhijoonisel, kuna on kavandatud erineva kõrgusega hoonestusalad.*
5. planeeritavate ärihoonete esimestele korrustele kavandada tänavaruumiga suhestuvad äripinnad, esimestele korrustele parklaid mitte kavandada;
- Detailplaneeringu lahenduses täidetud.
Määratud on ka vastav nõue ehitusprojektide koostamiseks.*
6. vähendada Tartu mnt ja Suur-Sõjamäe tänava ristmiku juurde planeeritava hoonestuse maa-alust hoonestusala, et tänava äärde kavandatavad kõnni- ja jalgrattateed jääksid hoonestusala väljast;
- Tänavate äärde kavandatud kõnni- ja jalgrattateed on planeeritud hoonestusala väljast.*
7. näha ette võimalused keskuse ees paikneva läbiva tee panduste katmiseks;

Pandused on määratud hoonestusalasse.

Määratud on ka vastav nõue ehitusprojektide koostamiseks - keskuse ette planeeritud pandused katta arhitektuursete või maastikuarhitektuursete võtetega.

8. määrata Euroopa pargi alal võimaliku maa-aluse liikumiskoridori „Air-to-rail“ asukoht;

Määratud, täpsustakse Euroopa pargi projektiga. Euroopa pargi töökoosolekul lepitakse kokku, et TLPA uurib MKM-st kas „Air-to-rail“i üldse on vaja.

9. planeerida planeeringuala ida serva vähemalt 30 meetri laiune urbanistliku pargi – Euroopa pargi ala (Euroopa pargi kogu laiuseks on arvestatud kuni 60 meetrit). Selle ala sees võivad asuda väiksemad (kuni 6 meetri laiused) alt läbipääsetavad postidel või konsoolsed hoonemahud ja üksikud väikestes lõikudes pargi serva liigendavad väikesemahulised hoone osad. Euroopa pargi keskele vähemalt 15 meetri laiusele alale kavandada maapinnaga püsivalt ühendatud kõrghaljastusega haljasala (maa-alust hoonestust sellele alale mitte kavandada);

Euroopa pargi kogulaiuseks on arvestatud kuni 60 meetrit, millest pool ehk u 30 meetri laiune ala on ette nähtud planeerida Ülemiste keskuse krundi idaserva (osaliselt võib jääda konsoolsete hooneosade alla). Euroopa pargi keskele on ette nähtud vähemalt 15 meetri laiusele alale kavandada maapinnaga püsivalt ühendatud kõrghaljastusega haljasala (maa-alust hoonestust sellele alale ei ole kavandatud). Lahendus antakse Euroopa pargi projektiga, millele tuleb eelnevalt korraldada arhitektuurivõistlus. On arvestatud nõudega, et keskusele võib kavandada kuni 6 meetri laiuseid alt läbipääsetavaid postidel või konsoolseid hoonemahtusid ja üksikud väikestes lõikudes pargi serva liigendavad väikesemahulised hoone osad.

10. kavandada Euroopa pargi poole planeeritud hoonemahtude iga mahu esimesele korrusele(pargi tasand) eraldi jalakäijate sissepääsude ja vitriinakendega äripinnad. Lisada joonistele täiendavad hoone sissepääsu tähiseid tihedusega u 18 m. Euroopa pargi poole planeeritud hooned planeerida akendega fassaadidega n-ö linnalike hoonetena (büroo, hotell vms);

Põhijoonisele sissepääsude tähised tihedusega u 18 m lisatud.

Ülejäädud tingimused on määratud täitmiseks ehitusprojektide koostamisel.

11. siduda funktsionaalselt olemasolev kaubanduskeskus Euroopa pargiga;

Määratud on vastavad tingimused projektide koostamiseks.

12. anda selge ruumilahendus, sh vertikaalplaneerimise lahendus Euroopa pargi poolsetele ehitusmahtudele ja urbanistliku pargi alale. Planeeringus jätta võimalus Rail Baltica terminali poolse uue peasissepääsu ehitusjoonest tagasiastuvate lahtiste trepistike ja postidel (päikesevalguseta ja tuuliste) kangialuste planeerimise asemel multifunktsionaalse hoonesisese sissepääsuala kavandamiseks, mis eskalaatorite, liftide ja sisetreppidega seob kokku Rail Baltica terminali tunneli ja trepistike väljaku, Suur-Sõjamäe tn äärse tasapinna ja Euroopa pargi tasapinna ning ühendab selle Ülemiste keskuse II korrusega;

Euroopa pargi alale antakse vertikaalplaneerimise lahendus Euroopa pargi projektis (tingimus ehitusprojektide koostamiseks on määratud seletuskirja punkti 6.6.5). Rail Baltica terminali lähiümbrus on lahendatud Rail Baltic Ülemiste reisirterminali lõunapoolsete välialade projektiga, ehitusluba nr 2512271/01252 väljastatud 10.03.2025.

13. siduda avaliku ruumi lahendus kõigi varasemate detailplaneeringute või hilisemate ehitusprojektide avaliku ruumi lahendustega ühtseks tervikuks. Tagada jalakäijate ja ratturite liikumisteede jätkuvus olemasolevate, planeeritavate ning projekteeritavate teedega (vt Lennujaama-Ülemiste ruumiline visioon);

On arvestatud varasemate detailplaneeringute ja projektiga ning on arvestatud jalakäijate ja ratturite liikumisteede jätkuvusega.

14. anda täiendavalt Rail Baltica terminali tunnelist väljuva rattatee trassi muutmisel suurem linnaehituslik lahendus, mis arvestaks linna koostatud ruumilise visiooni lahendusega, sh Suur-Sõjamäe tänavalt kuni Keevise tänavani ja lennujaamani;

Täpsem lahendus antakse Euroopa pargi projektiga.

15. anda Tartu mnt poolsele planeeringualale ruumiline terviklahendus, sh hoonega seotud esinduslik avalik ruum/sissepääsu esised hajumisalad;

Tartu maantee poolsele alale tuleb koostada ruumiline terviklahendus läbi arhitektuurse võistluse (vt nõue seletuskirja punktis 6.3), kus lahendatakse hoone esised alad tervikuna, täna kus hoone lahendused on hägused, ei saa ka ümbritsevaid alasid suurema täpsusega planeerida. Lähiaastail Tartu maantee poolset ala ei hoonestada, kõigepealt laiendatakse Euroopa pargi poole.

16. planeerida Lennujaama-Ülemiste ruumilises visioonis ettenähtud ja diagonaalselt Tartu maanteele suunduv tänavakoridor avatud liikumisruumina jalakäijatele ja ratturitele;

Kergliiklejate liikumisruum on planeeritud tunnelist nr 5 Tartu maantee äärde planeeritud bussipeatuseni. Täpne trajektoor täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel. On seatud tingimus ka ehitusprojektide koostamiseks (seletuskirja punkt 6.4).

17. detailplaneeringu vertikaalplaneerimise lahendus peab lähtuma Rail Baltica terminali detailplaneeringu vertikaalplaneeringust;

Enam ei saa lähtuda Rail Baltica terminali detailplaneeringu vertikaalplaneeringust. Vertikaalplaneerimine on lahendatud Rail Baltica Ülemiste ühisterminali lõunaväljaku projektiga, ehitusluba nr 2512271/01252, väljastati 10.03.2025.

18. moodustada tänavate äärsete jalg- ja jalgrattateede avaliku kasutamise tagamiseks planeeritavast Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistust transpordimaa krundid tänava maa-alaga liitmiseks;

Jalg- ja jalgrattateede avaliku kasutamise tagamiseks on planeeritud transpordimaa krundid.

19. koostada planeeritava ala terviklik liiklusskeem järgmiste liikluskorralduse põhimõtetega: kaubavedude juurdepääs ning laadimise- ja manööverdusalad, kavandatav parkimiskohtade jaotus (uues planeeritavas hoones ja olemasoleva kaubanduskeskuse laienduses) ning hoonesse (sh maa-aluste) kavandatavate parklate juurdepääsude lahendused;

Täidetu, vt joonis DP-4 Liikluskorraldus.

20. anda planeeringu liikuvuslahendus, mis vastaks arengustrateegiale [Tallinn 2035](#). Detailplaneeringu liikuvuslahenduses selgitada, kuidas ja mis meetmeid kasutades saavutatakse, et 70% tiptunni liikumistest tehakse aastal 2035 ühistranspordiga, jala ja rattaga. Vastavalt kavandatavale liikuvuslahendusele (ühistransport ja jalgrattad) näha ette vajalik parkimiskohtade arv. Parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;

Tallinn 2035 Arengustrateegia kohaselt tuleb Tallinnas muuta ühistransport ja aktiivsed liikumisviisid (eriti rattataristu) Tallinna linnas sedavõrd mugavaks, kiireks ja meeldivaks, et inimesed eelistaksid neid liikumisviise isikliku auto kasutamisele. Sellest tulenevalt on planeeringus kavandatud planeeringualale jalg- ja jalgrattateed ning head ühendused olemasolevatesse ja kavandatavatesse ühistranspordipeatustesse.

Samas ei tohi unustada, et Ülemiste keskus paikneb isiklike sõiduautode ja (lüh)rendiautode ning ühistranspordi ühenduskohas. Ülemiste keskust eraldab peamisest liikuvuseprobleemide käes vaevlevat kesklinna osast raudtee. Tänu Ülemiste keskuse asukohale on see kohaks, kust inimene saab jätkata oma sõitu, kas bussi, rongi või trammiga. Mistõttu aitab planeeringu realiseerumine kaasa Tallinn 2035 arengustrateegia elluviimisele.

*Soovitus rajada parkimismaju ühistranspordisõlmede lähedusse tuleneb linnaehituslikust kontseptsioonist, mis on laialdaselt tunnustatud säästva linnaplaneerimise ja liikuvuse optimeerimise praktika. Selle eesmärk on vähendada kesklinnade liikluskoormust, Põhjustest, miks parkimismajad tuleks rajada just ühistranspordisõlmede lähedusse, võib välja tuua järgmised:
Kui autod pargitakse äärelinna või lähiümbruse parkimismajadesse ning inimesed jätkavad teekonda ühistranspordiga, väheneb autode hulk kesklinnas. See aitab vältida ummikuid ja vähendab liiklusega seotud keskkonnamõjusid (nt heitgaasid ja müra). Ühistranspordisõlmed on ideaalsed kohad, kus pakkuda mugavaid ja kiireid ümberistumisvõimalusi eri transpordiliikide vahel. Kui parkimismajad asuvad sõlmpunktide lähedal, saab ühistranspordivõrgustikku tõhusamalt kasutada, muutes ümberistumise autolt rongile, trammile või bussile sujuvaks ja lihtsaks. See soodustab alternatiivsete liikumisviiside kasutamist, kuna mugavus on sageli inimeste jaoks võtmetegur liikumisviisi valikul.
Kokkuvõttes aitab parkimismajade rajamine ühistranspordisõlmede lähedusse liikuvust tõhustada, autode arvu kesklinnas vähendada ja toetab säästvat linnaplaneerimist ning keskkonnasäästlikke liikuvuslahendusi.
Meetmed, kuidas saavutada, et tiptunni liiklus toimuks 70% ulatuses autot kasutamata, on laiem linnakorralduslik ülesanne ja seda ei saa ühe detailplaneeringuga lahendada.*

Midagi ei ole parata, suuremate ostude sooritamiseks siiski on vajalik kaubanduskeskusesse tulla autoga – kui perele on vaja osta mitme päeva toiduvaru. Toidukottide käsitsi tassimisest võib tekkida krooniline seljavalu, mis võib lõppeda töövõimetusega.

21. teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

Planeeringu kootamisel on arvestatud standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

22. tagada rattahoiuvõimalused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ ja Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „[Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#)“. Detailplaneeringus tuua välja kontrollarvutus ja lisada vastavad nõuded projekteerimiseks. Töötajate rattaparklad projekteerida hoone mahtu või varikatuse alla. Tagada elektrirataste laadimisvõimalus ja esmane hoolduspunkt;

Arvestatud, vt seletuskirja punkti 4.2 ja 6.6.1

23. kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmetekogumiskohad ja nendeni juurdepääsud. Kavandada piisaval hulgal sektiioonidega prügiurne (mahuteid) jäätmete sorteeritult (biojäätmed, pakendijäätmed, segaolmejäätmed) kogumiseks. Mahutitel peab olema tähistus kogutava jäätmeliigi kohta. Prügiurnide asukohad lisada asendiplaanile;

Täidetud, vt seletuskirja punkti 3.6 ja põhijoonist.

24. planeeringu koosseisus esitada Euroopa pargi (maastiku-)arhitektuurne eskiislahendus, mis lahendab vähemalt vertikaalplaneerimise sidumise naaberkinnistutega, hoonete sissepääsudega ja ühendused tänavatega;

Arhitektuurikonkurss on korraldamisel.

25. detailplaneeringu koostamisel teha ettepanek avalikuks kasutamiseks määratavate alade kohta, lisada seletuskirja alade avalikuks kasutamiseks määramise põhjendused, tähistada avalikult kasutatavad alad joonistel tingimärgiga (soovitavalt lisaks põhijoonisele ka eraldi skeemil) ning elluviimise tegevuskava peatükis teha ettepanek, kuidas on kavas alade avalik kasutamine tagada. Kokkuleppe sõlmimise vajadusel Tallinna linnaga selgitada välja tänase kinnistuomaniku ja tulevase valitseja tingimused (kas omandamine või kasutusõigus on tasuta, kes ehitab avalikult kasutatavad rajatised valmis, hoiab korras ja remondib) ning kajastada infot planeeringu elluviimise tegevuskavas;

Vt detailplaneeringu seletuskirja punkti 5.2.1

Seletuskirja lk LISA 5.1

Vt - avalikult kasutatavate alade skeemi.

26. koostada hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava veekoguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ja ülemiste järvele ning meetmeid negatiivsete mõjude minimeerimiseks;

Maves OÜ teostas töö nr 24133 „Suur-Sõjamäe tn 4 ehitus-, hüdrogeoloogiline- ja reostusuuring“, vt LISA 4.5.

27. teostada müra modelleerimine päevasel ja öisel ajavahemikul. Mürauringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 3. oktoobri 2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“;

Mürahinnang teostati augustis 2024 Akukon Eesti OÜ poolt (Vt terviktekst LISA nr 4.2).

28. Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus. Et tagada ohutu radoonitase hoonetes tuleb kasutusele võtta radooni leevendusmeetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;

Nõue on lisatud seletuskirja punkti 6.6.2 (nõuded ehitusprojektide koostamiseks).

29. suurendada kõrghaljastuse mahtu planeeringualal. Vaadata üle sillutatud alade ulatus keskuse esisel alal, lähtuda inimhõõtmelise linnakeskkonna planeerimise printsiipidest;

Lahendused leitakse arhitektuurikonkursside tulemusel.

30. 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. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Esitada hinnangu teostaja allkirjastatud dendroloogilise inventeerimise tervikmaterjalid;

Teostatud. Vt lisa 4.1

31. säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;

Tingimus on lisatud nõudeks ehitusprojekti koostamiseks seletuskirja punkti 6.5.

32. 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 hoolduslõikusloa andmise kord“;

Toodud seletuskirja punktis 3.5.1.

33. Määrata detailplaneeringus järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

33.1 korraldada arhitektuurivõistlus Tartu mnt äärsele hoonestusele ja avalikule ruumile parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks;

Nõue on lisatud seletuskirja punkti 6.3.

33.2 kinnistu kõvakattega pindadelt ja hoone mahus paikneva parkla põrandalt koguda sademevesi kokku restkaevudesse ning enne Ülemiste sademevee kollektorisse suunamist puhastada õli- ja liivapüüduris;

Nõue on lisatud seletuskirja punkti 6.6.6.

33.3 vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

Nõue on lisatud seletuskirja punkti 6.3.

33.4 hoonete püstitamisel näha ette [ehitusseadustiku](#) § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu loomine;

Nõue on lisatud seletuskirja punkti 4.2 ja 6.6.6.

33.5 parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal kehtivatest nõuetest;

Nõue on lisatud seletuskirja punkti 4.2 ja 6.6.1.

33.6 viia läbi pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et määrata asjakohased leevendavad meetmed ja tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)” nõuetele.

Nõue on lisatud seletuskirja punkti 6.1.

34. Korraldada Euroopa pargi alale parima arhitektuurse, maastikuarhitektuurse ja linnaehitusliku lahenduse saamiseks arhitektuurivõistlus.

Vastav töögrupp on loodud.

35. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)” § 25 nimetatud isikud, Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b, Lennujaama tee 1, Lennujaama tee 1a ja Lennujaama tee 1b kinnistute omanikud, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Strateegiakeskus (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond ja linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloomes osakond), Päästeameti Põhja päästekeskus, Terviseamet, Transpordiamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puuduta

7.5 Vastavus lähtedokumenditele

7.5.1 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt määrusele ja käskkirjale.

7.5.2 Vastavus Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”

Planeeringulahendus vastab Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

7.5.3 Vastavus siseministri 02.06.2015 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused hoone projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.6.3.

7.5.4 Vastavus Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- kavandatud linnaehituslikud muudatused parandavad sotsiaalse kontrolli olemasolu, mis omakorda tõstab turvalisust.
- parklate planeerimisega maa-alustele korrustele on vähendatud autodega seotud kuritegude riski;
- tänava maa-aladele on projekteeritud nõuetekohane tänavavalgustus. Haljasala valgustus lahendatakse vastavas projektis. Hea nähtavus ja valgustus ennetavad kuritegusid;
- jalgteede võrgustik on planeeritud selgelt arusaadav ning autode ja jalakäijate teed on omavahel lähestikku. Hoone sissepääsud on vahetult ühendatud peamiste jalgradadega. Elava liiklusega tänavaid pidi kulgev kõnnitee vähendab kuriteohirmu.

7.5.5 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“

Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ järgi jääb planeeritud ala kaugkütte piirkonda.

Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

7.5.6 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 822.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja lõplik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

7.5.7 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Planeeringu lahendus on kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

7.5.8 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud seletuskirjas ptk 4.2.

7.5.9 Vastavus keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauuringus antud soovitudele

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele viidi detailplaneeringu koostamise käigus läbi müratasemete hinnang (vt Lisa 4.2), milles antud soovitusel ehitusprojektile müra leevendamiseks on toodud seletuskirja punktis 6.6.2.

7.6 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Euroopa pargi kõrval võimaliku hoonestuslahenduse täpsustumine seoses hoone kasutusotstarvete täpsustamisega ning viimine vastavusse algatamise korralduse nõuetega.

15.aprillil 2024 Rail Balticu terminali lõunaväljaku kohtumiselt otsustati loobuda drop-off alast/kiss-and-ride Ülemiste keskuse krundil.

7.7 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

7.7.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 17. juunist kuni 2.juulini 2024. Avalik arutelu toimus 19. juunil 2024.

Avalikul arutelul ettepanekuid lahenduse muutmiseks ei tehtud, vt menetlusdokumentidest protokoll.

LT 7 Varad OÜ saatis seisukohad TLPA-le 02.07.2024. Peamine küsimus oli, miks perspektiivne kergliiklustee ja haljasala on näidatud Lennujaama tee 7 ja Keevise tänav T7 kinnistule.

TLPA vastas 19.07.2024 kirjaga nr 3-2/1718 - 3, et Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu võimalikul kehtestamisel muutuvad ainult planeeritava ala piiresse jäävad kehtivad detailplaneeringud kehtetuks ning Lennujaama tee 7 ja Keevise tänav T7 kinnistutel Tallinna Linnavalitsuse 22.08.2012 korraldusega nr 1140 kehtestatud Keevise tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering ei muutu.

Galigo OÜ saatis seisukohad TLPA-le 02.07.2024. Galigo OÜ-le sai teatavaks, et Ülemiste keskuse ja selle lähiala detailplaneeringuga plaanitakse muuhulgas rajada perspektiivset kergliiklusteed ja haljasala suunaga lennujaama poole läbi teiste kinnistute. Muuhulgas hõlmab antud perspektiivne kergliiklustee ja haljasala Keevise 10 kinnistu lääne poolt. Galigo OÜ ei nõustu antud ettepanekuga ning palub lahendada perspektiivset kergliiklusteed ja haljasala teisiti, et see ei puudutaks kuidagi Keevise 10 kinnistut.

TLPA vastas 19.07.2024 kirjaga nr 3-2/1718 – 4, et amet ei saa nõustuda ettepanekuga kavandada perspektiivne liikumiskoridor väljapoole Keevise tn 10 kinnistut, ning et amet on korraldamas alale uue detailplaneeringu koostamist, et ellu viia Lennujaama-Ülemiste ruumilise visiooni lahendus ja määrata koostöös maaomanikega kinnistutele uus ehitusõigus.

7.8 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

7.8.1 Majanduslikud mõjud

Ülemiste Keskuse laiendamine avaldab positiivset mõju piirkonna majandusele. Laiendamise tulemusena suureneb teeninduspindade ja vaba aja veetmise pindade maht, lisanduvad büroopinnad, see toob kaasa uute töökohtade tekke nii ehitusperioodil kui ka pärast keskuse avamist. Keskuse laienemine toetab ka kohalike ja rahvusvaheliste ettevõtjate tegevust, soodustades ettevõtluse arengut Tallinna Lennujaama ja Rail Baltica terminali vahetus läheduses. Suureneb ka piirkonna atraktiivsus investeringute sihtkohana. Võib eeldada, et piirkonna korrastamisega ning lähialale uute vaba-aja veetmise võimaluste ning täiendavate teenusepakujate lisandumisel tõuseb ka piirkonna kinnisvara väärtus.

7.8.2 Mõju kultuuripärandile

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte. Planeeringualaga piirneval kinnistul Keevise tn 6 asuvad kaks ehitismälestist, millele ehitusaegse vibratsiooni mõju on eeldatavalt väheoluline.

Ehitusaegne mürahäiring on väheoluline ning kuna Ülemiste keskus on ka ilma laiendusega Eesti suurim kaubanduskeskus, siis kasutusaegsed mõjud ei erine hetkeolukorrast.

7.8.3 Kultuurilised mõjud

Ülemiste Keskuse laiendamine tugevdab piirkonna positsiooni Tallinna ühe olulise kultuuri- ja vaba aja veetmise sihtkohana. Keskuses paiknev kino pakub laialdasi võimalusi audiovisuaalse kultuuri tarbimiseks, võimaldades linnaelanikel ja külalistel osa saada nii rahvusvahelisest kui ka Eesti filmikunstist. Kino on oluline kultuuriline

tõmbekeskus, mis rikastab Ülemiste piirkonna kultuuriruumi ja elavdab linna kultuurielu ka väljaspool kesklinna.

Lisaks pakub keskuses tegutsev bowlingusaal kaasaegseid ja mitmekesiseid võimalusi vaba aja sisustamiseks, toetades sotsiaalset suhtlust ning elustiililist ja kogukondlikku kultuuri. Sellised meelelahutusvormid kuuluvad tänapäevase linnakultuuri lahutamatu osa hulka.

Keskuse laiendus loob täiendavaid võimalusi kultuurilise funktsiooniga ettevõtete ja asutuste lisandumiseks – näiteks uued vaba aja veetmise kohad, loomingulised stuudiod, töötoad, kultuuri- ja haridusplatvormid. See aitab kaasa piirkonna mitmekesistumisele ja Ülemiste arengule kui kaasaegsele ja elujõulisele linnasüdamele, kus põimuvad kaubandus, töö, kultuur ja elukeskkond.

7.8.4 Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Euroopa park koos seda ümbritseva alaga kujuneb piirkonnaks, mis loob turistidele esmase mulje Tallinnast. Ülemiste ühisterminali ja Euroopa pargi realiseerumine loob eelduse keskuse peasissepääsu üle viimiseks kirdeküljele. Detailplaneeringu lahendus annab võimaluse maa-ala efektiivsuse tõstmiseks ja olemasoleva keskkonna arendamiseks, mis on positiivsed mõjud.

Sotsiaalsele keskkonnale võib kavandatav tegevus negatiivset mõju avaldada eelkõige kasvava liiklussagedusega ehitusetapis, mille tõttu võib suureneda piirkonnas müratase ning mõningal määral tahkete osakeste eraldumine teedelt. Ehitusetapis on liiklussageduse tõus seotud suures osas raskeliiklusega (ehitusmaterjalide vedu). Eelmainitud mõjud on ajutise iseloomuga.

Inimeste varale kavandatav tegevus eeldatavalt negatiivset mõju ei avalda. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale, sh inimeste tervisele ja varale on väheoluline.

7.8.5 Mõju looduskeskkonnale

Mõju looduskeskkonnale on üksnes positiivne. Praegu on Ülemiste keskuse ümber väga vähe haljastust, enamjaolt on asfalteeritud parklad. Detailplaneeringu realiseerimisel kaotatakse maa-pealsed autoparklad ning rajatakse mitu pargiala. Enne nende rajamist tuleb korraldada arhitektuurikonkursid. Kuna planeeringusse on lisatud nõue kaasata projekteerimisse maastikuarhitekt, on loodud eeldused lisaks rohealade rajamisele ka esteetiliselt kauni keskkonna loomiseks. Mitmekesine haljastus loob eeldused elurikkuse suurendamiseks. Uute haljasalade rajamine vähendab ka soojussaarte mõju.

Projektijuht

Inga Hansaar

(koostatud koostöös osaühinguga Esplan)