



## **LIIKURI TN 22 JA 24 // 26 KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**MENETLUSE NR: DP042540**

**BONAVA EESTI OÜ TÖÖ NR: 201803**

Tellijä: Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

Huvitatud isik: BONAVA EESTI OÜ  
Reg.nr: 11398856  
Toompuiestee 35, 10133 Tallinn  
Kontaktisik: Kätlin Villmann  
+372 5270 612  
Kätlin.Villmann@bonava.com

Projekteerija: BONAVA EESTI OÜ  
Reg.nr: 11398856  
Toompuiestee 35, 10133 Tallinn  
Planeerija: Eda Vane  
+372 5294786  
eda.vane@bonava.com

## SELETUSKIRJA SISUKORD

<b>1.</b>	<b>DETAILPLANEERINGUALA ASUKOHT.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK ...</b>	<b>5</b>
2.1.	Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
2.2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
<b>3.</b>	<b>PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>DETAILPLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS.....</b>	<b>7</b>
4.1.	Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	7
4.2.	Hoonetusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	8
4.3.	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajaid .....	8
4.4.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	12
4.5.	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse arvutus .....	13
4.5.1.	Asendusistutuse arvutus .....	14
4.6.	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	16
4.6.1.	Parkimine .....	17
4.7.	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	19
4.8.	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	20
4.8.1.	Veevarustus .....	20
4.8.2.	Välistulekustutusvesi .....	21
4.8.3.	Kanalisatsioonivarustus .....	21
4.8.4.	Sademevesi .....	22
4.8.5.	Soojavarustus .....	24
4.8.6.	Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded .....	24
4.8.7.	Elektrivarustus .....	25
4.8.8.	Sidevarustus .....	25
4.8.9.	Tänavavalgustus .....	26
4.8.10.	Hooviala valgustus .....	27
4.9.	Ehitiste tuleohutus, kujade määramine, tuletõrje veevarustus ja päästetööde nõuded .....	27
4.10.	Kehtivad ja planeeritud kitsendused .....	28
4.11.	Jäätmekäitlus .....	33
4.12.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine .....	34

4.13.	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused.....	35
4.13.1.	Müra .....	35
4.13.2.	Õhusaaste.....	38
4.13.3.	Insolatsioon .....	38
4.14.	Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.....	39
4.15.	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele .....	39
<b>5.</b>	<b>EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED .....</b>	<b>40</b>
5.1.	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	40
5.2.	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks .....	41
5.3.	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas: .....	42
5.4.	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks keskkonnakaitse osas:.....	44
<b>6.</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE .....</b>	<b>44</b>
6.1.	Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule.....	44
6.2.	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine .....	45
6.3.	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" .....	45
6.4.	Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 .....	45
6.5.	Vastavus Tallinna jäätmehoolduseeskirjale .....	45
6.6.	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ .....	46
6.7.	Vastavus tuleohutusnõuetele .....	46
6.8.	Vastavus müranõuetele.....	46
6.9.	Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" .....	46
6.10.	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” .....	47
6.11.	„Haljastuse inventeerimise kord” RT IV, 17.06.2020;.....	47
6.12.	„Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord ” .....	47
6.13.	Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....	47
6.14.	Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele. ....	48
6.15.	Kirjalikud arvamused ja nendega arvestamine planeeringus .....	50
<b>7.</b>	<b>MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA .....</b>	<b>51</b>

## JOONISED

- |                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukohaskeem                      | DP-1 |
| 2. Põhijoonis                        | DP-2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan           | DP-3 |
| 4. Liiklus- ja vertikaalplaneerimine | DP-4 |

## 1. DETAILPLANEERINGUALA ASUKOHT

Detailplaneeringu ala paikneb Lasnamäe linnaosas Kurepõllu asumis. Ala piirneb põhjast Liikuri tänavaga ning ida- ja lääne küljest Liikuri 20 ja Liikuri 28 kortermajadega. Alast lõuna suunas paikneb Laagna tee.

Detailplaneeringu ala asukoht, planeeringuala- ja kontaktvööndi piir ning suurus on määratud Tallinna linnavalitsuse 30. juuni 2017 korraldusega nr 1074-k. Planeeritud maa-ala suurus on ligikaudu 2,67 ha.

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK

### 2.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitismäärus;
- Bonava Eesti OÜ taotlus nr DP042540 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 21.11.2016.
- Detailplaneeringu algatamise korraldus (LV korraldus nr 1074-k, 30.06.2017);
- Detailplaneeringu eskiislahendus, Bonava Eesti OÜ, arhitekt Erko Leo, 2024;

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määruse nr 52 alusel "Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded".

### 2.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneering“;
- Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lg 5 sättele rakendatakse parkimiskohtade arvutuse tegemisel antud detailplaneeringule "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" norme, sest detailplaneering algatati 30.06.2017
- „Haljastuse inventeerimise kord“ RT IV, 17.06.2020;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

- Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;
- 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“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“;
- Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määrus nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“;
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“);

### 3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest eesmärkidest:

- Anda ehitusõigus kaasaegsete eluhoonete ehitamiseks;
- Luua kvaliteetne linnaruum praeguse tühermaa asemele;
- Tagada jalakäijatele ja kergliiklejatele väliruumis liikumise mugavus, sh võimalus Pae silla ületamiseks ning planeeringualalt Laagna kanalisse liikumiseks;
- Tagada Lasnamäe elamualade üldplaneeringus ette nähtud rohekoridori ja kergliiklustee rajamine;
- Anda Pae silla poolt planeeringualale tuleva kergliiklustee äärde 1K tasapinnas äripindade lisamisega piirkonda rohkem funktsioone;
- Korrastada linnaruum (sh parkimisvõimalused) olemasolevate Liikuri 20 ja Liikuri 28 eluhoonetega piirnevas osas.

## 4. DETAILPLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

### 4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada kaks kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa sihtotstarbega krunti ning 8 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Ärimaa sihtotstarbega Liikuri tn 22 ja Liikuri tn 22a kruntidest moodustatakse kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa sihtotstarbega krunt, ärimaa sihtotstarbega Liikuri tn 24 // 26, Liikuri tn 24a ja tootmismaa sihtotstarbega Liikuri tn 26a kruntidest moodustatakse kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa sihtotstarbega krunt ning mõlemale moodustatavale elamumaa krundile määrata ehitusõigus 1 kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamu ja seda teenindava abihoone (varikatus, lehtla vms) ehitamiseks.

Transpordimaa sihtotstarbega pos 3 (Liikuri tn 20a/1) kinnistu piire ega sihtotstarvet ei muudeta. Ärimaa sihtotstarbega pos 4 (Liikuri tn 22a/1) kinnistu piire ei muudeta, sihtotstarve muutub transpordimaaks. Ärimaa sihtotstarbega pos 5 (Liikuri tn 24a/1) kinnistu piire ei muudeta, sihtotstarve muudetakse transpordimaaks. Transpordimaa sihtotstarbega pos 6 (Liikuri tn T8) kinnistu piire ega sihtotstarvet ei muudeta.

Planeeringualasse on haaratud Liikuri tn 22/1 (pos 7) ja Liikuri tn 20b/1 (pos 10) kinnistud, kuhu kavandatakse avalik parkla (kohtade arv vt põhijoonis) olemasolevate korterelamute tarbeks. Transpordimaa sihtotstarbega pos 10 (Liikuri tn 20b/1) kinnistu piire ei muudeta. Ärimaa sihtotstarbega pos 7 (Liikuri tn 22/1) kinnistu piire ei muudeta, sihtotstarve muudetakse transpordimaaks. Pos 7 võib liita Liikuri tn 20b/1 kinnistuga.

Lisaks on planeeringualasse haaratud kinnistu Liikuri tn 28a (pos 9) ja pos 8, kuhu on planeeritud Liikuri tn 28a korterelamu parkla (kohtade arv vt põhijoonis). Pos 9 moodustamiseks liidetakse osa ärimaa sihtotstarbega Liikuri tn 24a (plan parklaga piirnevast osast) ja ärimaa sihtotstarbega Liikuri tn 24//26 parklaga piirnevast osast. Pos 8 võib liita Liikuri tn 28a kinnistuga.

Liikuri tn 24//26 kinnistu äärde on rajatud ebaseaduslikult KÜ Liikuri 28 prügi süvamahutid ja parkimisala. Vastavalt kokkuleppele TLPA-ga võimaldatakse antud maa liita Liikuri tn 28a kinnistuga. Selleks moodustatakse eraldi transpordimaa krunt, Liikuri tn T13 (pos 8) ning see võõrandatakse linnale.

Riigi omandis olevad avalikult kasutatavaks transpordimaaks planeeritud krundid pos 3, pos 4, pos 5 ja pos 7 taotleb Tallinna linn munitsipaalomandisse pärast detailplaneeringu kehtestamist.

#### 4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalade paiknemisel on arvestatud järgmiste teguritega:

- Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringuga määratud rohekoridor ning kergliiklustee poolitab planeeringuala keskelt kaheks;
- Hoonestusalade paigutamine keskse telje ehk planeeritud kergliiklustee äärde annab võimaluse muidu üsna monofunktsionaalses piirkonnas vajalike uute äripindade projekteerimiseks, sest 1K korruse äripinnad on jalakäijasõbraliku avaliku ruumi loomulik jätk.
- Hoonestusalade ja hoonete lahendus sobitub mahuliselt ümbruskonda, kuna arvestab olemasolevaid korterelamuid.
- Arvestatud on, et korterite rõdude mahud jääksid ehitusaluse pinna sisse.
- Ümber sisehoovi kavandatud hoonestus moodustab kvartaalse struktuuri. Kaks hoonemahtu on maa-aluse korrusega ühendatud, maapealsed hoonemahud on kõrguslikult (1–5 korrust) liigendatud ja poolperimtraalsed.

#### 4.3. Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajaid

##### Pos 1

Krundi planeeritud suurus:	5761 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa ≤ 95% / ärimaa ≥ 5%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+1 (põhihoone + varikatus/lehtla vms)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2950 m <sup>2</sup> (maapealne), 2900 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	+18,0*m (abihoone kuni 3 m)
Maksimaalne korterite arv	85

\* Hoone põhimahust võivad kõrgemale ulatuda üksikud kokku kuni 10% ulatuses ehitisealusest pinnast kuni 3 m kõrgused (21 m maapinnast) liftišahtid, katusele pääsud vms.

Pos 1 sõidukite juurdepääs krundile avaliku kasutusega kinnistutelt Liikuri tn T16 (krunt pos 10) kinnistult ja Liikuri tn T10 (pos 7) kinnistult.

Äripindade teenindamine toimub Liikuri tn 22 (pos 1) hoone mahus oleva parkla kaudu. Äripindadele ei ole lubatud külaliskorterite kavandamine.



Sõidukite juurdepääs Pos 1 krundile Pos 3 kergliiklusteedelt tuleb välistada läbisõitu takistavate meetmetega.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoone mahtu 1 ja -1 korrusele.

Klaasitud rõdupind arvestada hoone ehitisealasesse pinda ja suletud brutopinda.

### Pos 2

Krundi planeeritud suurus:	6517 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa ≤ 95% / ärimaa ≥ 5%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1+1 (põhihoone + varikatus/lehtla vms)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2950 m <sup>2</sup> (maapealne), 2900 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	+18,0* m (abihoone kuni 3 m)
Maksimaalne korterite arv	85

\* Hoone põhimahust võivad kõrgemale ulatuda üksikud kokku kuni 10% ulatuses ehitisealusest pinnast kuni 3 m kõrgused (21 m maapinnast) liftišahtid, katusele pääsud vms.

Pos 2 sõidukite juurdepääs krundile avaliku kasutusega kinnistutelt Liikuri tn T14 (krunt pos 9) kinnistult ja Liikuri tn T13 (pos 8) kinnistult.

Äripindade teenindamine toimub Liikuri tn 24 (pos 2) hoone mahus oleva parkla kaudu.

Äripindadele ei ole lubatud külaliskorterite kavandamine.

Sõidukite juurdepääs Pos 2 krundile Pos 3 kergliiklusteedelt tuleb välistada läbisõitu takistavate meetmetega.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hoone mahtu 1 ja -1 korrusele.

Klaasitud rõdupind arvestada hoone ehitisealasesse pinda ja suletud brutopinda.

### Pos 3

Krundi planeeritud suurus:	1554 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%

Juurdepääs krundile Liikuri tn 20b/1 kinnistult ja Liikuri tänavalt.

### Pos 4

Krundi planeeritud suurus:	315 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%

Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt.

Krundi võib liita krundiga Liikuri tn T2.

### Pos 5

Krundi planeeritud suurus:	310 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%

Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt.

Krundi võib liita krundiga Liikuri tn T2.

### Pos 6

Krundi planeeritud suurus:	50 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%

Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt.  
Krundi võib liita krundiga Liikuri tn T2.

#### Pos 7

Krundi planeeritud suurus: 768 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%

Juurdepääs krundile Liikuri tn 20b/1 kinnistult.  
Krundi võib liita krundiga Liikuri tn 20b/1.  
Krundile Pos nr 7 planeeritud avalikele parkimiskohtadele ei saa seada isiklikku kasutusõigust.

#### Pos 8

Krundi planeeritud suurus: 241 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%

Juurdepääs krundile Liikuri tn 28a kinnistult.  
Kruut võõrandatakse Tallinna linnale.  
Krundi võib liita krundiga Liikuri tn 28a.

#### Pos 9

Krundi planeeritud suurus: 1961 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%

Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt

#### Pos 10

Krundi planeeritud suurus: 2167 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%

Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt

Detailplaneeringu lahendusega moodustakse kaks uut elamukrunti. Liikuri tn 22 ja 22a kinnistutest moodustatakse **positsioon 1** (suurusega 5761 m<sup>2</sup>). Liikuri tn 24//26, Liikuri tn 26a ja Liikuri tn 24a kinnistutest moodustatakse **positsioon 2** (suurusega 6517 m<sup>2</sup>). Mõlema moodustatava krundi sihtotstarve on kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa. Teistele planeeritud kinnistutele ehitusõigust ei kavandatud. Korterite ja parkimiskohtade arv täpsustakse ehitusprojekti käigus.

**Positsioonile 1** on kavas rajada üks kuni 5-korruseline korterelamu, mille maapealsele korrusele on kohustus kavandada (vähemalt 5% hoone suletud brutopinnast) äripinnad keskse kergliiklustee poolsele küljele. Hoonesse tuleb kavandada varjend. Lisaks on lubatud rajada kuni üks abihoone - varikatus, lehtla või muu sarnane ehitus puhkeala teenindamiseks. Parkimine on kavandatud hoonemahtu. Hoone Laagna tee poolse tiiva esimese korruse tasapinnale ning maa-alusele parkimiskorrusele. Hoonesse on kavandatud varjend. Positsioon

1 planeeritud hoonete suletud brutopind on kokku maapealne 7740 m<sup>2</sup> ja maa-alune 2900 m<sup>2</sup>. Ehitisealuse pind on maa-all 2900 ning maa-peal 2950 m<sup>2</sup>. Hoonete kõrgus on kuni 18,0 m maapinnast (abs.= 58.8m). Hoone põhimahust võivad kõrgemale ulatuda üksikud kokku kuni 10% ulatuses ehitisealusest pinnast kuni 3 m kõrgused (21 m maapinnast) liftiähtid, katusele pääsud vms.

Positsiooni 1 parkimine on lahendatud omal kinnistul. Planeeritud on 100 parkimiskohta. Krundile on kavandatud mängu- ja puhkeala koos kõrg- ning madalhaljastusega. Juurdepääs on planeeritud Liikuri tn 20 kinnistu parklast ja juurdepääsuteelt.

**Positsioonile 2** on kavas rajada üks kuni 5-korruseline korterelamu, mille maapealsele korrusele on kohustus kavandada (vähemalt 5% hoone suletud brutopinnast) äripinnad keske kergliiklustee poolsele küljele. Hoonesse tuleb kavandada varjend. Lisaks on lubatud rajada kuni üks abihoone - varikatus, lehtla või muu sarnane ehitis puhkeala teenindamiseks. Parkimine on kavandatud hoonemahtu. Hoone Laagna tee poolse tiiva esimese korruse tasapinnale ning maa-alusele parkimiskorrusele. Positsioon 2 planeeritud hoonete suletud brutopind on kokku maapealne 7740 m<sup>2</sup> ja maa-alune 2900 m<sup>2</sup>. Ehitisealune pind on maa-all 2900 ning maa-peal 2950 m<sup>2</sup>. Hoonete kõrgus on kuni 18,0 m maapinnast (abs.= 58.8m). Hoone põhimahust võivad kõrgemale ulatuda üksikud kokku kuni 10% ulatuses ehitisealusest pinnast kuni 3 m kõrgused (21 m maapinnast) liftiähtid, katusele pääsud vms.

Positsiooni 2 parkimine on lahendatud omal kinnistul. Planeeritud on 100 parkimiskohta. Krundile on kavandatud mängu- ja puhkeala koos kõrg- ning madalhaljastusega. Juurdepääs on planeeritud Liikuri tn 28 kinnistu juurdepääsuteelt.

Täisehitusprotsent krundil 1 on 51% ja krundil 2 on 45% ja hoonestustihedus krundil 1 on 1,3 ja krundil 2 on 1,2.

Jalakäija juurdepääsud trepikodadele on kavandatud maapinna tasandilt. Lapsevankrite ja rataste hoiuruumid on kavandatud igapäevaselt mugavalt kasutatavana ja otsepääsuga tänavatasandilt. Sissepääs äripindadesse on tänavalt, äripind võib paikneda kahel tasandil. Äripindade sissepääs on kortermaja sissepääsust eraldi.

Äripindade peamine kaubalaadimine on planeeritud maa-aluse parkla kaudu.

Abihooneid ja varjualuseid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonetealuse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega. Abihoonete ja eraldiseisvate varikatuste täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Varjendite varuväljapääsud võivad ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võivad ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala. Ruum võib olla riskasutuses ehk vajadusel saab ruumi kasutada varjendina. Varjendite täpne asukoht ja varjenditele esitatavad tehnilised nõuded määratakse hoone ehitusprojektis, mille koostamisel tuleb arvestada projekteerimise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega.

#### **4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeritud ala on vähereljeefne, kuid krundid piirnevad pae järsakuga Laagna tee ääres. Planeeritud ala kõrgusmärgid jäävad Maa-ameti kaardiserveri alusel vahemikku 39,5...41,0m. Vertikaalplaneerimise aluseks võtta olemasolevate tänavate kõrgusmärgid. Mahasõitude kavandamisel tagada sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritud teedele ja platsidele.

Vertikaalplaneeringu lahendusega võimaldatakse sademevee saastumist vähendavaid ja imbumist soodustavaid lahendusi. Nii valgala- kui kinnistupõhiselt tuleb eelistada looduslähedasi sademeveesüsteeme (haljasalad, viibealad, vett läbilaskvad katendit). Valingvihmadest ja ühiskanalisatsiooni lubatud paisutustasemest tulenevate uputuste ärahoidmiseks tuleb vertikaalplaneeringu abil tekitada sadeveele viibealasid ja liigveed ümbersuunata vaba läbilaskevõimega valgaladele. Planeeringuga sademevett naaberkinnistutele ei suunata. Vertikaalplaneerimisel on tagatud olemasolevate tehnovõrkude miinimumsügavus.

Ühendus olemasoleva Pae silla ja planeeritud promenaadilaadse kõnnitee vahel luuakse vertikaalplaneerimise (st maapinna tõstmise) abil, et tagada nõuetele vastav, võimalikult lauge kergliiklustee (6% kaldega). Arvestades, et Pae silla näol on tegemist olemasoleva rajatisega, mille kõrgust muuta ei saa, on maapinna tõstmise abil promenaadi ühele osale antud maksimaalne lubatud kalle 6%. Võimalusel tuleb eelprojekti koostades kallet vähendada.

Liikuri tänava äärde on planeeritud avalikud parkimiskohad, mis on autotee tasapinnaga võrreldes tõstetud.

Planeeritud äripinnad on kavandatud rajatava promenaadi poolt otse pääsuga tänavatasandilt, mis võimaldab pääsu nii lapsevankriga kui ka ratastoolis liiklejatele. Astmestik või pandus lahendatakse juba äripinna siseselt. Tänavatasandile treppe-panduseid ei teki.

Kõnni- ja kergliiklusteede (sh pandused) lahendused on koostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Vertikaalplaneerimine on kajastatud joonisel DP-4 Liiklusskeem ja vertikaalplaneerimine.

#### **4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted, sh asendusistutuse arvutus**

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt asub planeeritud ala Kurepõllu asumis, korterelamute ja olemasoleva parklinna alal. Lähtuvalt kehtivale Lasnamäe linnaosa üldplaneeringule tuleb planeerida olemasolevates ja väljakujunenud elamukvartalites haljastusega alade osakaal vähemalt 40% elamukvartali kohta (tagada parklinna tase kvartaalselt), kuhu ei kuulu sisse katuse, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Planeeritud maaga ühenduses oleva haljastuse osakaal Pos 1 on 35% ja Pos 2 on 40%. Kogu planeeringuala haljastuse osakaal koos naaberkinnistu olemasolevate parklate ja Laagna teekoridoriga on 43% ( $=35+40+44+85+91+40+50+12+20+17/10$ ).

Planeeritud lahendus on kooskõlas Lasnamäe linnaosa üldplaneeringuga.

Lasnamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt läbib planeeringu ala rohekoridori, mis on vähemalt 50 m lai ala või puiestee. Planeeringulahendus lähtub naaberkinnistu lahendusest: Liikuri tn 7 ja T7 kinnistutele on projekteeritud ja rajatud kaherealine istutus mõlemale poole kõnniteed. Varem rajatud istutuste jätkuna on planeeringuala läbiva kõnnitee äärde mõlemale poole teed planeeritud kaherealine puudeistutus. Pos 1 ja Pos 2 planeeritud mänguväljakute juures ning planeeritud haljastänava ühenduskohas Pae sillaga võib eelprojekti koostamisel moodustada vabakujulisi puudegruppe vastavalt maastikuarhitektuursele lahendusele.

Planeeringu haljastuse lahendus on põhimõtteline ja kavandab haljastuse lahenduse põhitsoneeringuid ning täpsustub ehitusprojektide koostamise käigus. Oluline siinkohal on, et haljasalad tuleb kavandada kompaktsed.

Ehitusprojekti koosseisus koostada väliruumi, sh haljastuse osa projekt volitatud maastikuarhitekti poolt.

Liikuri tn 22/1 kinnistul kasvava noore puuderivi (puud nr 42, 43, 44, 46, 47, 49, 51, 52) säilitamine pole võimalik tulenevalt Liikuri 20 hoone ette planeeritud parklast. Need noored puud on antud asukohas kasvanud üle 10 aasta, mistõttu nende ümberistutamine pole planeerimise protsessi pikkust arvestades enam võimalik. Võimalusel säilitatakse puud (nt puu nr 45 ja 50), mis kasvavad parkla liigendamiseks planeeritud haljasribade asukohas. Juhul, kui säilitatakse olemasolevaid puid, siis ehitusprojektiga tagada kasvutingimused säilitatavatele puudele – tagada liigile sobiv kasvupinnase maht, mitte muuta veerežiimi ega muuta puu juurekaela ümber maapinna kõrgust. Uus puuderivi on planeeritud haljasribale parkla idaperimeetril, mis asub samuti Liikuri tn 22/1 kinnistul. Ehitusprojektiga tagada uutele puudele optimaalne kasvupinnase maht, kaugused katendist jne.

Parklate liigendamisel mitte kasutada okaspuu vorme, kuna need ei talu parkla tingimusi, on tundlikud soolalumele ja heitgaasidele. Haljastuse projekteerimisel tagada juurdepääsude ja ülekäiguradade vahetus läheduses nähtavus.

Laagna tee äärsele alale (järsaku äär) kõrghaljastuse või põõsaste istutusi projekteerides tagada projekti koostamisel istikule sobivad kasvutingimused. Vajadusel projekteerida järsaku äärde kõrghaljastuse asemel kõrgekasvulisi põõsaid. Liikuri tänav T2 kinnistule planeeritud parkimiskohtade liigendamiseks ette nähtud kõrghaljastuse projekteerimisel tagada väikesekasvulistele tänavapuudele sobivad kasvutingimused.

#### **4.5.1. Asendusistutuse arvutus**

Dendroloogilise hinnangu koostas Bonava Eesti OÜ maastikuarhitekt Helen Lindvere augustis 2018. Hinnatud ala on suures osas tühermaa, alal kasvab vähesel määral puittaimi. Kõrghaljastus paikneb peamiselt planeeringuala äärtes, suures osas on tegemist IV väärtusklassi puittaimedega ja II väärtusklassi kuuluvate noorte puudega.

Planeeritud teede rajamiseks tuleb detailplaneeringu järgi likvideerida kokku 15 haljastusobjekti. Likvideeritakse 33 üksikpuud või puude gruppi, millest 4 kuuluvad III väärtusklassi, 28 kuuluvad IV väärtusklassi, 1 kuulub V väärtusklassi.

Likvideeritavate puude asendusistutuse arvutus:

Nr	Hindamise objekt	Liik	D	K1	K2	K3	Haljastuse ühik
1	Üksikpuu	Aedõunapuu	-	-	-	-	Ei arvutata
2	Puude grupp	Harilik vaher	11; 10 & 14 & 15	1.0	0.2	0.5	17
3	Puude grupp	Paju sp	12 & 12 & 10 & 9 & 9 & 9 & 10 & 10 & 9	0.5	0.2	0.5	36
4	Puude grupp	Paju sp	16 & 11 & 19 & 10 & 18 & 14 & 10	0.5	0.2	0.5	39
5	Üksikpuu	Raagremmelgas	20 & 13 & 13 & 11 & 15 & 17 & 9 & 17 & 14 & 14 & 8	0.5	0.2	0.5	57
6	Puude grupp	Raagremmelgas	12 & 24; 26 & 11 & 13 & 10 & 13	0.5	0.2	0.5	44
7	Üksikpuu	Raagremmelgas	23 & 16	0.5	0.2	0.5	16
8	Üksikpuu	Raagremmelgas	31	0.5	0.2	0.5	12
9	Üksikpuu	Raagremmelgas	16 & 13	0.5	0.2	0.5	12
10	Üksikpuu	Raagremmelgas	10 & 9 & 24 & 13 & 24	0.5	0.2	0.5	32
11	Üksikpuu	Raagremmelgas	13 & 13 & 11 & 12 & 11 & 15 & 8 & 8	0.5	0.2	0.5	20
12	Üksikpuu	Raagremmelgas	10 & 10 & 9 & 10 & 13 & 12 & 10	0.5	0.2	0.5	30
20	Üksikpuu	Hapu kirsipuu	-	-	-	-	Ei arvutata
21	Üksikpuu	Hapu kirsipuu	-	-	-	-	Ei arvutata
24	Üksikpuu	Hapu kirsipuu	-	-	-	-	Ei arvutata
25	Üksikpuu	Hapu kirsipuu	-	-	-	-	Ei arvutata
26	Üksikpuu	Harilik haab	19	0.5	0.2	0.5	8

27	Üksikpuu	Harilik haab	12	0.5	0.2	0.5	5
28	Üksikpuu	Harilik haab	11	0.5	0.2	0.5	4
29	Üksikpuu	Harilik haab	17, 14	0.5	0.2	0.5	12
30	Üksikpuu	Harilik haab	12	0.5	0.2	0.5	5
31	Üksikpuu	Harilik haab	11	0.5	0.2	0.5	4
32	Üksikpuu	Harilik haab	7	0.5	0.2	0.5	3
33	Üksikpuu	Raagremmelgas	21	0.5	0.2	0.5	8
42	Üksikpuu	Läiklehine pärn	2	-	-	-	Ei arvatata
43	Üksikpuu	Läiklehine pärn	8	2.0	0.2	0.5	7
44	Üksikpuu	Läiklehine pärn	9	2.0	0.2	0.5	8
46	Üksikpuu	Läiklehine pärn	9	2.0	0.2	0.5	8
47	Üksikpuu	Läiklehine pärn	10	2.0	0.2	0.5	9
48	Üksikpuu	Raagremmelgas	-	-	-	-	Ei arvatata
49	Üksikpuu	Läiklehine pärn	8	2.0	0.2	0.5	7
51	Üksikpuu	Läiklehine pärn	11	2.0	0.2	0.5	10
52	Üksikpuu	Läiklehine pärn	10	2.0	0.2	0.5	9
P1	Pöösas	Punane leeder	-	-	-	-	Ei arvatata
P2	Pöösas	Punane leeder	-	-	-	-	Ei arvatata

**Kokku: 292**

Asendusistutuse arvutus on esialgne ning täpsustatakse raieloa taotlemisel. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või pöösaste arvuks enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

#### 4.6. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritav ala asub J. Smuuli tee ja Laagna tee vahelisel alal Liikuri tänava ääres. Nii J. Smuuli tee kui Laagna tee on Lasnamäe elamualade planeeringu kohased põhitänavad. Liikuri tänav on ühenduses J. Smuuli teega ning läbi Võidujooksu tänava või J. Smuuli tee veel ühenduses Laagna teega. Piki Laagna teed toimub tihe liiklus kesklinna ja Lasnamäe suunal. J. Smuuli tee, mis kulgeb Narva maanteest Suur-Sõjamäe tänavani võimaldab ühendust Vanasadamaga ning on rahvusvahelise TEN võrgustiku pikendus. Juurdepääs planeeritud alale toimub olemasolevalt Liikuri tänavalt.

Kõik planeeritud liiklusrajatised vastavad EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Ehitusaegne transport ei tohi häirida Liikuri 20 ja Liikuri 28 elanike juurdepääsu oma kinnistutele.



#### 4.6.1. Parkimine

Käesolev planeering on algatatud lahendusskeemi põhjal, mille parkimiskohtade kavandamine tugines Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusele nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014, kuna piirkonnas on olemasolev hea transpordi ühendus ning kõrval asuvate uushoonete parkimiskorralduse põhimõtted on samased. Planeeritud ala asub vahevööndis. Parkimisnormatiivi rakendatakse vahevööndi alal vähima nõutud väärtusena. Kavandatud parkimiskohtade arv on kooskõlas arengukavaga. Parkimisparkimiskohtade arv kavandatakse lähtuvalt projekteerimise ajal kehtivast normatiivist.

Lisaks on Liikuri tänava äärde (Liikuri tn T2 kinnistule) kavandatud 18 avaliku kasutusega parkimiskohta lühiajaliseks parkimiseks, kusjuures teisel pool sõiduteed on parkimise- ja peatumise keeld. Tänavamaal asuvad parkimiskohad ei ole seotud pos 1 ja pos 2 parkimisarvutusega.

Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 ees säilitatakse ristiparkimise võimalus. Olemasolevad parklad on ümberplaneeritud vastavalt Linnatänavate standardi soovitudele ja kasutajate vajadustele. Parklad on liigendatud haljastusega, arvestatud jalakäijate läbipääsu, ligipääsu prügirajatistele, kavandatud on parkimisjooned, uus asfaltkatend. Olemasolevate ümberplaneeritud parklate parkimiskohad pole seotud pos 1 ja pos 2 parkimisarvutusega. Liikuri tn 20b/1 + Liikuri tn 22/1 kinnistutele on planeeritud 59 parkimiskohta. Liikuri tn 28a kinnistule on planeeritud 42 parkimiskohta.

Pos 1 ja Pos 2 parkimiskohad on kavandatud kõik kinnistute põhiselt ning hoonete mahtu. Inva parkimiskohad on planeeritud maa-alusesse parklasse võimalikult lähedale äripindade sissepääsudele. Pos 1 ja pos 2 hoonete püstitamisel tuleb näha ette elektriauto laadimistaristu Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup>. alusel. Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> kohase elektriauto juhtmetaristuga (kaabliredelid vms.) on varustatud kõik Pos 1 ja Pos 2 kavandatud maa-aluse korruse ja 1 korruse hoone mahus olevad 200 parkimiskohta.

Planeeritud parkimiskorraldus ja liikluslahendus on näidatud liiklusskeemil DP-4 Liiklus- ja vertikaalplaneering.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1.	Äriruumidega korterelamu, kortereid 85			<b>100</b>
	1-2 toalisi 42	1*42	42	
	3-4 toalisi 43	1,2*43	52	
		<b>Kokku</b>	<b>94</b>	
	Äripind 440 m <sup>2</sup>	1/80 äri bruto pinna kohta, 440/80	<b>6</b>	
2.	Äriruumidega korterelamu, kortereid 85			<b>100</b>
	1-2 toalisi 42	1*42	42	
	3-4 toalisi 43	1,2*43	52	
		<b>Kokku</b>	<b>94</b>	
	Äripind 440 m <sup>2</sup>	1/80 äri bruto pinna kohta, 440/80	<b>6</b>	
3.	Liikuri tänav T2	-	-	<b>18</b>
4.	Liikuri tn T1+Liikuri tn 20b/1+Liikuri tn 22/1	-	-	<b>59</b>
5.	Liikuri tn 28a	-	-	<b>42</b>
<b>Planeeritud maa-alal kokku</b>			<b>200</b>	<b>319</b>

Jalgrataste parkimise arvutus vastab nii Tallinna rattastrateegia 2018-2028 kui Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Jalgrataste parkimine pos 1 ja pos 2 on ette nähtud ärihoone mahu ees (10 ratast), korterelamu elanikele kavandatakse jalgrataste parkimine sissepääsude ette (20 ratast) ja hoonesse eraldi jalgrataste hoiuruum (ca 40 ratast). Jalgrattaid on võimalik hoiustada ka panipaikades (85+85 tk), kuhu mahub 1 kuni 2 jalgratast, mistõttu on planeeringus ette nähtud jalgrataste parkimiskohad antud vahemikuna.

Ehitusprojektis arvestada jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel Eesti Standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad ja Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetega.

### Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne jalgratta parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud jalgratta parkimiskohtade arv krundil
1	Äriruumidega korterelamu: - Kortereid 85 - Äripind 440 m <sup>2</sup>	$85/0.5=170$ $440/100=4,4$	$170+4=174$	Väline rattaparkla 20+10 Panipaigad 85 kuni 170 Rattaruumid 40 Kokku: 150 kuni 240
2	Äriruumidega korterelamu: - Kortereid 85 - Äripind 440 m <sup>2</sup>	$85/0.5=170$ $440/100=4,4$	$170+4=174$	Väline rattaparkla 20+10 Panipaigad 85 kuni 170 Rattaruumid 40 Kokku: 150 kuni 240

### 4.7. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Käesoleva planeeringu puhul on avalik ruum ümbritsev tänavaruum.

Planeeringu koostamisel on lähtutud ümbritsevast linnakeskkonnast ja üldplaneeringuga kavandatust, luues eeldused korrastatud ja tasakaalustatud linnaruumi tekkeks. Planeeringu koostamisel on arvestatud piirkonna jätkusuutliku arengu vajaduste ning avalike huvide ja väärtustega.

Parandatakse kergliiklejate liikumistingimusi – peale planeeringu elluviimist on võimalik liikuda lihtsalt mõlemale poole Laagna teed, head ühendused on tagatud liikumaks paeastangust alla Laagna tee bussipeatusse ning tekib meeldiv puhkeala haljastatud promenaadil, mis on ühendusteks suure loodusliku rohealaga planeeringualast põhjasuunas. Planeeringuga on kavandatud kõrghaljastuse rajamine Liikuri tänava äärde – pikem puuderivi haljasalale ning Liikuri tänava äärseid parkimiskohti liigendab kõrghaljastus. Vastavalt Lasnamäe linnaosa üldplaneeringule on planeeritud promenaadi mõlemasse äärde kaherealine puudeistutus.

Planeeritud alale uue hoonestuse lisamise tulemusel tiheneb ja korrastub linnaruum, mis tänasel hetkel on kasutuseta tühermaa.

Planeeritud hooned sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma suuruselt kui asukohalt. Hoonete maht ja kõrgus on kooskõlas ümbritseva olemasoleva linnakeskkonnaga.

#### **4.8. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

Samale kinnisasjale mitme kaitsevööndiga ehitise projekteerimisel, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eelda tuleb, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise. (EhS § 70 lg 6)

Planeeringuala ehitusõiguse rakendamiseks vajalike tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda linna õigusaktidest, võrguettevõtete ja vee-ettevõtja tehnovõrkude arendamise kavadest.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike, seal hulgas sademeveekanalisatsiooni, rekonstrueerimine ja ehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu alusel. Vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele lähevad valmis ehitatud ühisveevärgi-kanalisatsioonitorustikud kuni liitumispunktini vee-ettevõtja omandisse.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkudele on määratud vastavalt tehnilistele tingimustele liitumiseks vajalikud ühinemispunktid magistraalvõrkudega ning liitumiseks vajalikud koridorid. Olemasolevate tehnovõrkude ümbertöstmiseks on ette nähtud põhimõttelised lahendused. Enne ehitustööde alustamist peavad olema ümbertöstmiseks ette nähtud tehnorajatised ümbertöstatud ja ühisveevarustuse torustikud Liikuri tänav T2 ja Liikuri tn 20b/1 kinnistul ümber ühendatud.

Kõikidele avalikule alale kavandatavatele tehnovõrkudele on planeeringuga tagatud vaba juurdepääs kõvakattega teedelt ja platsidelt. Pos 1 ja Pos 2 vahelisel alal tuleb ehitusprojektide koostamisel arvestada, et kergliiklustee kavandatakse piisava koormustaluvusega, et tagada Pos 1 ja Pos 2 vaheliselt alalt tehnovõrkudele ligipääs rasketehnikaga— kaevamis- ja hooldustehnika.

##### **4.8.1. Veevarustus**

Planeeritud positsioonide 1 ja 2 veevarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 02.08.2024 PR/434142-1.

Liikuri tn DN300mm ja DN150mm veetorustikud viia omavahel kokku Liikuri tn 20b/1 kinnistul, planeeringu ala läbiva DN300mm veetorustikuga paralleelselt kulgev DN150mm veetorustiku lõik likvideerida alates Liikuri tn 20a/1 kinnistul paiknevast DN300mm veetorustikust.

Olemasolevad Liikuri tn 7 veeühendus DN90 ja hüdrandi veeühendus DN110 ühendada ümberprojekteeritava DN300 veetorustikuga, Liikuri tn-l paiknev planeeritud DN300 veetorustikuga paralleelselt kulgev PE DN110 veetorustik likvideerida alates DN300 torustikust kuni hüdrandi ühenduseni (62 m).

Positsioonide 1 ja 2 veevarustus (6 l/s, 65 m<sup>3</sup>/d – olmevesi) on lahendatud planeeringuala läbivast Liikuri tn 20b/1 ja Liikuri tn 28a kinnistute vahelisest DN300mm veetorustikust või Liikuri tn 20a/1 kinnistul paiknevast DN300mm ühisveetorustikust. Mõlema positsiooni jaoks on planeeritud eraldi ühendus.

Planeeritud ala läbiva Dn300 veetorustik tõstetakse ümber Liikuri tänav T2 kinnistule, ning Liikuri tn 22, 24//26 pealt on ette nähtud antud torustik likvideerida (177 m torustiku). Seda kuni Dn300 ühenduskohani, mis asub Liikuri T2 kinnistul. Liikuri tn 22 kinnistut läbiv veetoru Dn150 on ette nähtud osaliselt likvideeritavana vastavalt tehnilistele tingimustele. Likvideeritakse kuni ühenduskohani DN300 toruga, mis paikneb Liikuri tn 22/1 ja Liikuri 20b/1 kinnistute piiril.

Ühisveetorustikus on tagatud tavaolukorras vabasurve 400 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

Ühisveevarustuse torustikud Liikuri tn 20b/1 kinnistul peavad olema ümber ühendatud enne ehitustöödega alustamist.

Käesolev veevarustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

#### **4.8.2. Välistulekustutusvesi**

Vastavalt Aktsiaselts Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 11.10.2022 PR/2255676-1 on välistulekustutusvesi 15l/s tagatud DN300mm ühisveetorustiku hüdrantidest ja Liikuri tn 20a/1 planeeritavast hüdrandist.

Ühisveetorustikus on tagatud tavaolukorras vabasurve 400 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

#### **4.8.3. Kanalisatsioonivarustus**

Planeeritud ala reovete kanaliseerimine on lahendatud vastavalt Aktsiaselts Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 02.08.2024 PR/434142-1.

Pos 1 summaarne arvutuslik reovee vooluhulk on Qs 9 l/s, 65. Pos 2 summaarne arvutuslik vooluhulk on Qs 9 l/s.

Piirkonna ühiskanaliseerimine on lahkvoolne. Liikuri tn 22, Liikuri tn 24//26 ja Laagna tee T4 kinnistutele on varasemalt valmis ehitatud kinnistusesed kanalisatsioonitorud ja liitumiskohad, mis on planeeringus ette nähtud likvideeritavana. Liikuri tn 24//26 kinnistul on

likvideeritavate kanalisatsiooni torustikke pikkus ca 115m, Laagna tee T4 kinnistul on likvideeritavate torustike pikkus on ca 54 m ja Liikuri tn 22 kinnistult on ette nähtud likvideerida 54m ulatuses kanalisatsioonitorustikku.

Planeeringuga on ette nähtud uute liitumispunktide loomine planeeritud pos 1 ja pos 2 piiridele. Pos 1 kanalisatsioonivarustus on tagatud läbi kanalisatsioonitorustiku kinnistul Liikuri tn 20b/1 ja uus liitumispunkt on planeeritud Liikuri tn 22/1 piirile.

Pos 2 kanalisatsioonivarustus on tagatud läbi kanalisatsioonitorustike Liikuri tn T2 kinnistul. Liikuri tn T2 ja Liikuri tn 28a kinnistul (Liikuri tn 28 hoone ees) on planeeritud uus torustik tänavamaale, kuivõrd olemasolev torustik on ehitatud läbi naaberkinnistu. Planeeritud on uus torustik alates Liikuri tn T2 kinnistul asuvast kaevust kuni Liikuri tn 28a kinnistuni arvestusega, et planeeritud uus torustik paikneks tänavamaal ning liitumispunkt on planeeritud pos nr 2 piirile. Liitumispunktid kummalegi kinnistule on ette nähtud kuni 1m kaugusele kinnistu piirist.

Parkimiskorruse vesi juhtida kanalisatsiooni.

Käesolev kanalisatsioonivarustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

#### **4.8.4. Sademevesi**

Planeeritud kruntide sademevee varustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele 02.08.2024 PR/434142-1.

Piirkonna ühiskanalisatsioon on lahkvoolne. Liikuri tn 22 ja 24 kinnistutele on varasemalt valmis ehitatud sademeveetorustik ja liitumispunktid, mis on antud planeeringuga ette nähtud likvideeritavana. Liikuri tn 24//26 kinnistul on likvideeritavate sadevee kanalisatsiooni torustikke pikkus ca 62m, Laagna tee T4 kinnistul on likvideeritavate torustike pikkus ca 88 m ja Liikuri tn 22 kinnistult on ette nähtud likvideerida 35m ulatuses sadevee kanalisatsioonitorustikku.

Kogu planeeringuala summaarne arvutuslik sademevee vooluhulk on max  $Q_{a10min}=330$  l/s ( $p=5a$ ,  $t=10$  min). Kuna teekatendeid detailplaneeringus ei määrata, siis on vooluhulk indikatiivne ja täpsustub projekti järgmistes staadiumites.

## Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss

Pinnakatte tüüp m2							EVS 848:2021, korduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=266,4 l/s*ha)														
Pos. nr	halja s-katus	tee asfalt katus	tee kivi illutis	tee kruus pind	halja spin d	halja s-katus	halja s-katus	Asfalt	Kivi-sillut	Kruus a-kate	Halja s pind	Kokku	Lubatud ära-juhitav vooluhulk	Akumuleeritakse krundi l	Vajalik keske ndam ise maht	Immu e maht	Kinnistu üpõhi ne kasutamine				
	m2	m2	m2	m2	m2	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	l/s	m3	m3	m3				
1	2950		795			2016	78,6		16,9		10,7	106,3	10,0	68,6	36,2	8,3	5,0				
2	2950		1262			2305	78,6		26,9		12,3	117,8	10,0	68,6	36,2	11,7	5,0				
3			450			1104		9,6			5,9	15,5				18,1					
4						315					1,7	1,7				3,5					
5						310					1,7	1,7				3,5					
6			30			20		0,6			0,1	0,7				0,1					
7			84	300		384		1,8	5,6		2,0	9,4				2,8					
8			18	187		36		0,4	3,5		0,2	4,1				1,2					
9			1051	410		500		22,4	7,6		2,7	32,7	10,0	12,4	7,4	3,1					
10			1187	640		340		25,3	11,9		1,8	39,0	10,0	15,3	9,2	4,1					
Kokku	5900		4877	1537		7330	157,2	103,9	28,7		39,1	328,8	40	165	89	56	10,0				

Vastavalt Tallinna Vee nõuetele võib iga kinnistu liitumiskaevu ühendatava kinnistusesise isevoolse sademeveetoru läbimõõt olla maksimaalselt DN/OD 110 ja läbilaskevõime peab toru täite  $h/d = 0,95$  korral olema maksimaalselt 10 l/s. Kinnistule tuleb enne sademevee ühiskanaliseerimisega liitumist projekteerida vooluhulga regulaatorkaev millega piiratakse ja hoitakse automaatselt (mitte statsionaarses asendis sulgelemendiga) maksimaalset vooluhulka 10 l/s ka siis kui kinnistu torustik läheb valingvihmade korral surve alla. Regulaatorkaev on kinnistu sisese sademevee süsteemi osa ning kinnistu omaniku hallata. Regulaatorkaev ei saa olla liitumispunktiks. Restkaevud varustada setteosaga. Ülejäänud veekogus tuleb projekteerimise käigus lahendada puhverdamisena iga kinnistu piires. Sademevee vooluhulk viivitada ajaliselt nii pinnakatte (haljastus, vett läbilaskvad katendid), kokku voolamise teekonna pikkuse kui ka torumahuti abil. Ühtlustusmahutitena kasutada suuremõdulisi (De630) torusid. Ekstreemse saju korral sademevee viivitamiseks kujundada vertikaalplaeerimisega lohud.

Kuivõrd piirkonnas on paepinnas väga kõrgel, ei toimu imbumise teel liigvee ärajuhtimine kuigivõrd efektiivselt. Seetõttu tuleb immutamiseks kasutada erinevaid tehnilisi võimalusi, nt immutusplokkide või -tunnelid, Hydrorock plokkide või muid sarnaseid lahendusi. Osa sademevett on võimalus koguda mahutitesse ja kasutada kastmisveena.

Pos 1 sademevee kanalisatsiooni äravool on tagatud läbi kanalisatsioonitorustiku kinnistul Liikuri tn 20b/1 ja uus liitumispunkt on planeeritud Liikuri tn 22/1 piirile.

Pos 2 sademevee kanalisatsioonivarustus on tagatud läbi sademevee kanalisatsioonitorustike Liikuri tn T2 kinnistul. Liikuri tn T2 ja Liikuri tn 28a kinnistul (Liikuri tn 28 hoone ees) on planeeritud

uus torustik tänavamaale, kuivõrd olemasolev torustik on ehitatud läbi naaberkinnistu. Planeeritud on uus torustik alates Liikuri tn T2 kinnistul asuvast kaevust kuni Liikuri tn 28a kinnistuni arvestusega, et planeeritud uus torustik paikneks tänavamaal ning liitumispunkt on planeeritud pos nr 2 piirile. Liitumispunktid kummalegi kinnistule on ette nähtud kuni 1m kaugusele kinnistu piirist.

Planeeritud promenaadilt (kergliiklusala pos 2 ja pos 1 vahel) planeeritud hoonete vahel on kavandatud liigne sadevee ärajuhtimine kasutades looduslähedasi tehnilisi lahendusi (vihmapeenar, rennkaevud, piirdedrenaaz, vms), mis täpsustuvad projekteerimise käigus.

Kirjeldatud sadeveekanaliseerimise lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

#### **4.8.5. Soojavarustus**

Planeeritud ala paikneb Tallinna kaugkütte piirkonna piires. Planeeritud kruntide pos 1 ja pos 2 korterelamute soojusvarustus on lahendatud vastavalt Utilitas tehnilistele tingimustele 06.09.2024 nr 24TT-10713.

Kuivõrd mõlemale kinnistule on planeeritud sarnased majad, siis mõlema kinnistu summaarne soojuskoormus on 0,591 MW sh kütteks 0,215 MW ja sooja tarbevee valmistamiseks 0,376 MW. Ühenduskoht kaugküttevõrguga on olemasolev soojustorustik DN150 kambri I25-4-4-9 läheduses. Otstarbekas ja tehniliselt võimalik ühenduskoht täpsustada projekteerimise käigus ja kooskõlastada kõigi asjassepuutuvate omanikega.

Planeeringus toodud lahenduses on kinnistute liitumiseks ette nähtud kaugküttetorustikule koridor, mis osaliselt kattub olemasoleva, kuid töös mitteoleva trasseeringuga. Liituvate kinnistute vahetusse lähedusse on ette nähtud liitumispunktid. Planeeritud hoonete ning planeeritud uute tehnovõrkude tõttu on vajadus olemasolevate, kuid mittetöötavate soojustorustike demonteerimiseks.

Käesolev soojusvarustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

#### **4.8.6. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded**

Hoonete kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad olema projekteeritud lähtuvalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded". Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Vastavalt määrusele nr. 63 peavad olema sisekliima



tagamiseks hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt.

Hoonete jahutuslahendus täpsustatakse ehitusprojekti ja eelistada tuleb passiivsed jahutussüsteemid.

#### **4.8.7. Elektrivarustus**

Planeeritud ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 478271 19.08.2024.

Planeeringualale nähakse ette koht uuele komplektalajaamale. Planeeritud alajaam on planeeritud võimalikult ala koormuskeskmesse ning ööpäevaringselt ligipääsetavasse kohta Liikuri tänava ääres. Asukoha valikul on arvestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringus ette nähtud rohekoridori/puiesteega, seega planeeritud alajaam paikneb rohekoridori planeeritud üherealise puudeistutuse kõrval. Planeeritud alajaama tarbeks on ette nähtud toide 10kV maakaabelliiniga keskpinge maakaablist KPL8905, planeeritud maakaabli pikkus on 63m.

Liikuri 22 ja 24 elektrivarustuse 0,4 kV liitumispunktid nähakse ette kinnistute piiridele. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi 0,4 kV maakaabelliinid.

Planeeritud pos 1 ja 2 läbivad olemasolevad keskpingemaakaablid, mis on planeeringus ette nähtud ümber tõsta. Planeeritud ümbertõstetava keskpingemaakaablite jaoks on Liikuri tänava äärde (kõnnitee alla) ette nähtud kaablikoridor, planeeritud maakaabli pikkus on 211 m.

Ümber planeeritud elektrikaabelliinid peavad olema ümbertõstetud enne ehitustöödega alustamist.

Kinnistute elektrivarustuse planeerimisel arvestada EhS § 65 lg 4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega vt ptk 4.6.1.

Käesolev elektrivarustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

#### **4.8.8. Sidevarustus**

Planeeritud ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti OÜ tehnilistele tingimustele nr 39180431, koostatud 27.09.2024.

Liikuri tn 22 ja Liikuri tn 24 kinnistuid läbib Telia Eesti AS-le kuuluv sidekanalisatsioon, mis tõstetakse ümber lõigus kaevust 8931 kuni kaevuni 8114 Liikuri tänava alla. Kinnistute liitumine on ette nähtud ümbertõstetavast sidekaabli lõigust kaevust 8114. Täpsed tingimused ringi

tõstmiseks, sh. ka likvideeritavas trassis olevad kaablid, nähakse ette ehitusprojekti. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Operaatori valik ja tehniline lahendus täpsustatakse tehnilise projekteerimise käigus ning hilisemal liitumislepingu sõlmimisel.

Projekteeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale.

Käesolev sidevarustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti.

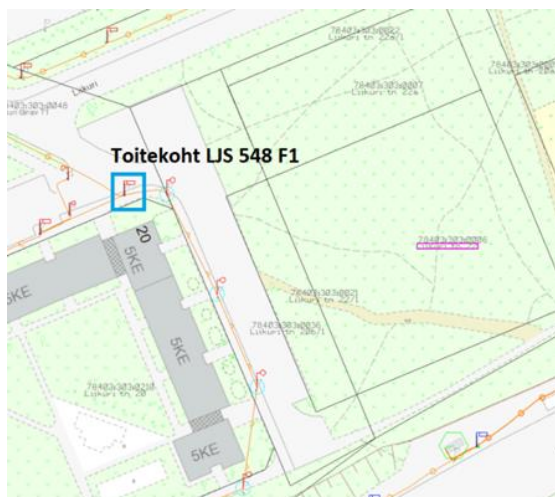
#### 4.8.9. Tänavavalgustus

Planeeringuga lahendatakse avalikuks alaks planeeritud positsioonide valgustus.

Vastavalt EVS:2016 Linnatänavad tuleb tänavavalgustus kavandada kõigil linnatänavatel, jalgteel, jalgrattateel või kergliiklusteel, kui sõidutee valgustus ei taga nõuetekohast valgustatust. Ka panduseid tuleb hästi valgustada. Silla valgustatus ei tohi erineda suubuvate tänavate valgustatusest. Valgustuse lõpp tuleb kujundada sujuvaks.

Tänavavalgustus on planeeritud vastavalt Enefit Connect OÜ tehnilistele tingimustele 16.11.2023 nr. 145. Välisvalgustuse mastid ja võrk projekteerida Tallinna linnale kuuluvale maa-alale ning vältida valgustusmastide sattumist võõra kinnistu piiridesse.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud valgustuse toidekohaks LJS 548 F1 (nagu näidatud alloleval skeemil). Valgustite juhtmestik kohaldada 0,4 kV võrgule.



Projekteeritavad valgustid, mis ühendatakse tsentraalse süsteemiga peavad olema LED tehnoloogiapõhised. Valgusti vandaalikindlus tuleb valida vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07, kuni 6 meetrit - IK08.

Elektrienergia säästmiseks peavad projekteeritavad LED tehnoloogiapõhised valgusallikad võimaldama valgustipõhist juhtimist. Eri öötundidel olenevalt aastaaegadest, ümbruse heleduse ja liiklussageduse muutustest võivad parameetrite väärtused olla erinevad. Vastavalt sellele muutuvad ka valgustusnõuded ja soovitused. Kui mõnel öötunnil on võimalik vastavalt olukorrale kasutada madalamat valgustusklassi, kasutatakse seda asjaolu nendel tundidel valgustustaseme vähendamiseks ja elektrienergia säästmiseks.

Planeeritud ülekäiguraja spetsiaalvalgustus peab lähtuma vastavatest standarditest.

Tänavavalgustus on planeeritud Liikuri tänavale (kaabel 200 m ulatuses), pos 1 ja pos 2 vahelisele jalakäijate alale (100m ulatuses) ning Laagna tee äärsele kõnniteele (järsaku peale) 220m ulatuses. Lisaks on planeeritud tänavavalgustus Liikuri tn 28 ja Liikuri tn 20 esistele parkimisaladele. Avalike alade valgustuse maht on liinimeetrina 610 m.

Täpsem valgustuslahendus selgitatakse tehnilise projekteerimise käigus, arvestades valgustusarvutusi, maastikuarhitektuurset lahendust ja valitud maste/valgusteid. Projekteerimisel arvestada Tallinnas kehtivate normide ja ettekirjutustega. Valgustuslahendus peab olema projekteeritud selliselt, et see ei häiriks valgusreostusega. Kõik valgusallikad peavad olema vastavuses fotobioloogilise ohutuse standardi EVS-EN 62471:2008 nõuetele (aktsepteeritavad klassid on RG0 (exempt group) ja RG1 (risk group 1)).

Käesolev välisvalgustuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis.

#### **4.8.10. Hooviala valgustus**

Pos 1 ja pos 2 plaaneritavate korterelamute kõnniteede tarbeks kavandada kinnistupõhise toitega valgustuse lahendus. Pos 1 ja pos 2 planeeritavate korterelamute kõnniteede ja hooviala valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

#### **4.9. Ehitiste tuleohutus, kujade määramine, tuletõrje veevarustus ja päästetööde nõuded**

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded” ning kehtivatest standarditest.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP1. Planeeritud hoonete minimaalne vahekaugus 8 m. Tuletõrjeevee vooluhulk: ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks on 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi.

Planeeritud hoonete ümber tuleb kavandada kõvakattega teed ja platsid nii, et päästeautode juurdepääs oleks tagatud igasugustes ilmastikutingimustes. Päästemeeskonnal peab olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega. Päästemeeskonna juurdepääsuteede kavandamisel tuleb lähtuda standardist EVS 812-7:2018. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

#### **4.10. Kehtivad ja planeeritud kitsendused**

Planeeritud maa-alal ei ole muinsuskaitseobjektidest ja kaitstavatest loodusobjektidest tulenevaid kitsendusi. Planeeringualal on olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid.

Planeeritud transpordimaa krundid pos 3-10 määratakse avaliku kasutusega teedeks ja võõrandatakse linnale.

#### **Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks**

Planeeringus on määratud järgmised servituudi vajadusega alad tehnovõrkude rajamiseks ja/või hooldamiseks:

##### **Pos nr 3:**

- Olemasoleva veetorustiku kaitsevöönd 2,5m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (381 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustusele 1m äärmisest kaablist mõlemale poole kaablist võrguvaldaja kasuks (207 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud kaugküttetorule 2m äärmise toru isolatsiooni välispinnast mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (141 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud veetorustikule 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (179 m<sup>2</sup>).
- Servituudi vajadus planeeritud madalpingekaablile 1 m telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (45 m<sup>2</sup>).

##### **Pos nr 4:**

- Servituudi vajadus planeeritud sidekaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (10 m<sup>2</sup>)

##### **Pos nr 5:**

- Servituudi vajadus planeeritud sidekaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (10 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud komplektalajaamale 2m seinast võrguvaldaja kasuks (28 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud madalpingekaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (4 m<sup>2</sup>).
- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse kaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (2 m<sup>2</sup>).

#### **Pos nr 6:**

- Servituudi vajadus planeeritud kaugküttetorule 2m äärmise toru isolatsiooni välispinnast mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (22 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse kaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (8 m<sup>2</sup>) ;
- Servituudi vajadus planeeritud veetorustikule 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (27 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud madalpingekaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (10 m<sup>2</sup>).

#### **Pos nr 7:**

- Olemasoleva veetoru kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (21 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud sademeveetoru kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (144 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (48 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud veetorustikule 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (14 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse kaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (121 m<sup>2</sup>).

#### **Pos nr 8:**

- Servituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitorule kaitsevööndiga 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (13 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud sademeveetorule kaitsevööndiga 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (19 m<sup>2</sup>);

- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse kaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (55 m<sup>2</sup>).

**Pos nr 9:**

- Olemasoleva veetorustiku kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (193 m<sup>2</sup>);
- Olemasoleva tänavavalgustuse kaabli kaitsevöönd 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (78 m<sup>2</sup>);
- Olemasoleva kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (72 m<sup>2</sup>);
- Olemasoleva sademeveetorustiku kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (200 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud sademeveekanaliseerimise torule kaitsevööndiga 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (560 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitorule kaitsevööndiga 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (155 m<sup>2</sup>).

### **Pos nr 10**

- Olemasoleva veetorustiku kaitsevöönd 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (163 m<sup>2</sup>);
- Olemasoleva veetorustiku kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (156 m<sup>2</sup>);
- Olemasoleva sidekaabli kaitsevöönd 1m rajatise teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (48 m<sup>2</sup>);
- Olemasoleva sademeveetorustiku kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (77 m<sup>2</sup>);
- Olemasoleva kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (312 m<sup>2</sup>);
- Olemasoleva tänavavalgustuse kaabli kaitsevöönd 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (120m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud sadeveekanalisatsioonitorule kaitsevööndiga 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (275 m<sup>2</sup>).
- Servituudi vajadus planeeritud kanalisatsioonitorule kaitsevööndiga 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (28 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse maakaablile kaitsevööndiga 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (62 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud veetorustikule 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (26 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud kaugküttetorule 2m äärmise toru isolatsiooni välispinnast mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (30m<sup>2</sup>).

### **Liikuri tn T2:**

- Servituudi vajadus planeeritud kaugküttetorustikule 2m äärmise toru isolatsiooni välispinnast mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (450 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud veetorustikule 2,5 m äärmise torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (1070 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse maakaablile kaitsevööndiga 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (294 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud (ümbertõstetav) sidekaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (345 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud (ümbertõstetav) keskpingemaakaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (356 m<sup>2</sup>);

- Servituudi vajadus planeeritud keskpingemaakaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (125 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud madalpinge kaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (29 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud sadeveekanalisisatsioonitorule kaitsevööndiga 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (322 m<sup>2</sup>).

#### **Liikuri tn T1**

- Servituudi vajadus planeeritud veetorustikule 2,5 m äärmise torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (42 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse maakaablile kaitsevööndiga 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (70 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud ümbertõstetavale keskpingemaakaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (60 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud kaugküttetorustikule 2m äärmise toru isolatsiooni välispinnast mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (170 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud sadeveekanalisisatsioonitorule kaitsevööndiga 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (30 m<sup>2</sup>);
- Servituudi vajadus planeeritud (ümbertõstetav) sidekaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (95 m<sup>2</sup>).

#### **Laagna tee T3**

- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse maakaablile kaitsevööndiga 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (157 m<sup>2</sup>);

#### **Laagna tee T4**

- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse maakaablile kaitsevööndiga 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (20 m<sup>2</sup>);

#### **Liikuri tn 20**

- Servituudi vajadus ümbertõstetavale keskpingemaakaablile 1m äärmisest kaablist mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (10 m<sup>2</sup>);

#### **Liikuri tn 28b**

- Servituudi vajadus planeeritud tänavavalgustuse maakaablile kaitsevööndiga 1m äärmisest kaablist võrguvaldaja kasuks (13 m<sup>2</sup>).



#### **4.11. Jäätmekäitlus**

Tegevusest tekkivate jäätmete kogumiseks on mõlemal krundil korterelamu hoonemahus ette nähtud prügiruum jäätmete liigiti kogumiseks.

Jäätmekogumine ja käitlus toimub vastavalt kehtivatele Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Konteineritele ja mahutitele on tagatud prügiveoauto ligipääs. Konteinerite hulk tagab nõuetekohase jäätmete sorteerimise võimaluse. Jäätmete sorteeritud kogumise jaoks tuleb konteinerid/mahutid tähistada vastavalt jäätmete liigile. Jäätmemahutid ja jäätmekäitluse korraldamine peab lähtuma Jäätmeseadusest ja pakendiseadusest. Jäätmekava vastavalt kehtivale Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

##### **Positsioon 1**

Liigiti kogutud jäätmete kogumiskoht peab vastama kehtivale Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Hoone mahus oleva kogumiskoha suurus ja mahutite arv lähtuvalt kõikide hoonete korterite ja büroopindade koguarvule tuleb projekteerida vastavalt kehtivale Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Lisaks tuleb prügiruumis arvestada mahutite kõrvale ruum suuremõõtmelise prügi vaheladustamiseks (3m<sup>2</sup>). Olmejäätmete kogumine äripindadele tuleb korraldada eraldi, nt kasutades lukustatavaid lisakonteinereid või prügiruumi sisest lisaruumi.

Olmejäätmete kogumiskoha projekteerimisel tuleb arvestada kehtiva Tallinna jäätmehoolduseeskirja jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavate nõuetega.

##### **Positsioon 2**

Liigiti kogutud jäätmete kogumiskoht peab vastama kehtivale Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Hoone mahus oleva kogumiskoha suurus ja mahutite arv lähtuvalt kõikide hoonete korterite ja büroopindade koguarvule tuleb projekteerida vastavalt kehtivale Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Lisaks tuleb prügiruumis arvestada mahutite kõrvale ruum suuremõõtmelise prügi vaheladustamiseks (3m<sup>2</sup>). Olmejäätmete kogumine äripindadele tuleb korraldada eraldi, nt kasutades lukustatavaid lisakonteinereid või prügiruumi sisest lisaruumi.

Olmejäätmete kogumiskoha projekteerimisel tuleb arvestada kehtiva Tallinna jäätmehoolduseeskirja jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavate nõuetega.

##### **Positsioon 8 ja positsioon 9**

Liikuri tn 28 ees paikneb ebaseaduslikult rajatud KÜ Liikuri 28 prügi süvamahutid, mis planeeringuga on kavas ümber tõsta nende olemasolevast asukohast ligi 4 meetri võrra

põhjasuunas. Ümbertõstetavate süvamahutite uue kogumiskoha projekteerimisel tuleb arvestada kehtiva Tallinna jäätmehoolduseeskirja esitatavate nõuetega jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele.

Liikuri tn 28 põhjaküljel paikneb avalik pakendipunkt, mis ei vasta kehtivatele pakendipunkti projekteerimistingimustele. Pakendipunkt on planeeritud ümber tõsta Liikuri tn 28 olemasolevate ent ümbertõstetavate süvamahutite kõrvale. Ümbertõstetava pakendipunkti alune maa (pos 8) liidetakse Liikuri tn 28a kinnistuga (st pos 8 võõrandatakse linnale). Koht on ligipääsetav nii jalakäijate jaoks kui prügiauto jaoks. Avaliku pakendipunkti ümber tõstmisel lähtutakse kehtivatest pakendipunkti projekteerimistingimustest. Jäätmete kogumiskoha projekteerimisel tuleb arvestada kehtiva Tallinna jäätmehoolduseeskirja esitatavate nõuetega jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele.

### **Positsioon 10**

Positsioon 10 (Liikuri tn 20b/1 kinnistu) parklasse on planeeritud ruum KÜ Liikuri tn 20 prügimaja või süvamahutite jaoks. Koht on ligipääsetav nii jalakäijate jaoks kui prügiauto jaoks. Jäätmete kogumiskoha projekteerimisel tuleb arvestada kehtiva Tallinna jäätmehoolduseeskirja esitatavate nõuetega jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele.

## **4.12. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine**

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

- Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Kavandatu lähtub kvartali hoonestusstruktuurist, et mitte lõhkuda turvalisust tekitavat harjumuspärast keskkonda.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatavad meetmed:

- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukSED ja aknad.
- Võimalik rajatav mänguväljaku piire suurendab turvalisust.

#### 4.13. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused

Ala planeerimisel on järgitud kehtivat seadusandlust. Hoonete rajamisega ei kaasne keskkonda saastavaid tegevusi, mürataseme olulist tõusu, õhu-, valguse-, ega muud reostust. Uute hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleb järgida neile esitatavaid nõudeid, standardeid ja norme.

##### 4.13.1. Müra

Hoonete projekteerimisel arvestada:

- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Seadmete müratasemed peavad vastama välistingimustel vastavalt EV sotsiaalministri määrusele nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Liikluse müra olukorra välja selgitamiseks käsitletaval alal teostati autoliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused ning vahetud helirõhutasemete mõõtmised. Arvutused teostati vastavalt üldtunnustatud Prantsusmaa arvutusmeetodile NMPB-Routes-96 ning mõõtmised vastavalt Nordtest 056 meetodile NT ACOU056 „Road traffic: Measurement of noise immission – survey method“. Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras vastavalt 2022. a ning perspektiivses olukorras vastavalt 2045. a liikluskooormuse hinnangutele.

Planeeritud alani ulatuvad 2022. ja 2045. aasta liikluskooormuse alusel päevasel ajal Laagna tee avaliku tee poolel **65-69** dB, hoone tagumisele poolele **50-54...55-59** dB müraindikaatori  $L_d$  samatugevustsoonid; öisel ajal Laagna tee poolel **55-59...60-64** dB, hoone tagumisele poolele **45-49...50-54** dB müraindikaatori  $L_n$  samatugevustsoonid. Planeeritud mängu- ja spordiväljakuni ulatub päevasel ajal **50-54...55-59** dB ja öisel ajal **45-49...45-49** dB suurune müratase.

Hoone paikneb avaliku tee ääres, arvestades piirkonna ehitusjoont. Hoone paiknemine Laagna tee servas parandab kogu Kurepõllu asumis paikneva sisekvartali müraolukorda. Lähtuvalt koostatud mürauuringuist ulatuvad kõrval kinnistute Liikuri 5, 5b, 7 ja Liikuri 16 hoovialadele hetkeolukorras liikluskooormuse alusel päevasel ajal 45-49 dB müraindikaatori  $L_d$  samatugevustsoonid. Planeeritud lahenduse kohaselt vähenevad seal 2022 aastal müraindikaatori  $L_d$  samatugevustsoonid kuni 40-44 dB. Perimetraalne hoonestus tekitab

varjestatud alad ehk sisehoovid, kuhu ulatuvad vaiksemad müratasemed ning kus on parimad tingimused mänguväljaku rajamiseks planeeringualale. Äripinnad, kui müraresistentsed ruumid, tuleb kavandada planeeringuala Laagna tee poolsele küljele ja promenaadi äärde esimesele korrusele.

Projekteerimise käigus tuleb arvestada, et projekteeritavatele hoonetele ei tohi kohtadesse, kus esineb projekteerimise hetkel kehtivate normide kohane müra normtasemete ületus, kavandada eluruume. Juhul kui hoonete projekteerimisel selgub, et detailplaneeringus näidatud maksimaalses ulatuses ei ole võimalik eluruumidele sobivaid tingimusi tagada, siis vastavalt detailplaneeringus määratud ehitusõigusele on võimalik kruntidele kavandada rohkem äriruume, ka ehitada 95 % ärihooned.

Planeeritav ala kulub Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringu maakasutusplaani järgi korterelamute ala alla ning territooriumile rakenduvad vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II müra kategooria liikluse müra piirväärtused. Kasutades kombineeritult erinevaid müra leevendavaid meetmeid on võimalik planeeringualal II kategooria piirväärtused tagada. II kategooria piirväärtused olek võimalik ka tagada juhul kui Laagna teel kaotada 25% liiklusest, kasutatakse müra summutavat teekatet ning alandatakse piirkiiruse 70 km/h 50-le km/h. Lähtuvalt Maailma Terviseorganisatsiooni olmemüra juhendile aitaks see müratasemeid 4-5 dB võrra vähendada.

Tagamaks siseruumides kehtestatud liikluse müra normtasemete täitmine, on vaja määrata hoonete fassaadidele mõjuvad liikluse müratasemed vastavalt projekteerimise ajal kehtivale seadusandlusele, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded. Vajadusel tuleb rakendada hoone projekteerimisel arhitektuurilisi ja ehituslikke müra leevendusmeetmeid. Lisameetmena võib kavandada alale ka füüsilisi müratõkkeid, kuid seda mitte ühtse monotoonse müratõkkeseinana, vaid paiguti kasutades maastikuarhitektuurse lahendusega kooskõlas olevaid skulpturaalseid mahulisi elemente.

Hoone välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit  $R'_{tr,s,w}$ , vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.

Vastavalt arvutuslikele müra leviku kaartidele („Liikuri tn 22 ja 24//26 detailplaneering. Liiklusrüüra hinnang“, töö nr 21199, Kajaja Acoustics OÜ) mõjuvad antud hoone Laagna tee poolele küljele ekvivalentsed liiklusrüüratasemed päevasel ajal kuni  $L_d = 69$  dB ning öisel ajal  $L_n = 59$  dB.

Vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ tabelis 6.3 – „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 40...45$  dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest, geomeetriast ja lubatud liiklusrüüratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusrüüratasemest. Konstruktsioonitüüpide projekteerimisel tuleb arvestada, et konstruktsioonitüübi arvutuslik heliisolatsioonivõime peab olema  $R'_w + C_{tr} \geq 50$  dB.

Avatäidete nõutava heliisolatsiooni suuruseks valitakse välispiirde õhumüraisolatsiooni indeks juhul kui aken moodustab enam kui 50% välispiirde pinnast. Täpsed avatäidetele esitatavad nõuded arvutatakse järgmises projektietapis vastavalt välispiiretele mõjuvale liiklusrüüratasemele, hoone ruumide otstarbest, geomeetriast ja lubatud liiklusrüüratasemele siseruumides. Vajadusel mitte kavandada hoone Laagna tee poolele küljele avatavaid aknaid.

Täiendava leevendusmeetmena tuleb kohtades, kus projekteerimise hetkel kehtiva seadusandluse kohaselt tekib müra normtasemete ületus, rakendada kõrgendatud heliisolatsioonimeetmeid (näiteks hoonele kavandada akende ette heliisoleeriv topelfassaad või klaasitud rõdud, näiteid vt. täpsemalt „Liikuri tn 22 ja 24//26 detailplaneering. Liiklusrüüra hinnang“, töö nr 21199, Kajaja Acoustics OÜ, pt. 7.2). Selliselt saab avatäidetele mõjuvaid müratasemeid madalamale viia. Kõrgendatud heliisolatsioonimeetmete rakendamisel saab lähtuda ca 5-10 dB madalamatest müratasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müratasemetega (sõltub valitud lahendusest). Täpsemad leevendusmeetmed ning nende rakendamise ulatus korruste ja fassaadiosade kaupa, selgitatakse välja edasistes projekteerimisetappides hoonete ruumijaotuse, ruumide kasutusotstarvete ja avatäidete heliisolatsiooni arvutuste alusel.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (tuulutussavad aknakonstruktsioonid või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase poleks ületatud.

Ventilatsiooniseadmete ja külmutusseadmete täpsem asukoht ning võimsus lahendatakse põhiprojektiga. Jälgida, nende paiknemist ja kinnitamist, et ka vibratsiooni ohtu ei tekiks.

#### 4.13.2. Õhusaaste

Lisaks müratasemetele tuleks arvestada ka liiklusest tuleneva õhusaaste mõju vahetult tee ääres elavate inimeste tervisele. Liiklusest eralduvatest saasteainetest avaldavad inimesele kõige suuremat mõju lämmastikdioksiid, süsinikoksiid ning peened osakesed. Õhusaaste puhul on eriti olulised just pikaajalisest ekspositsioonist tulenevad kroonilised mõjud ning teaduslikud uuringud on näidanud, et välisõhus esinevad osakesed võivad esile kutsuda negatiivseid tagajärgi hetkel kehtivatest piirväärtustest madalamatel kontsentratsioonidel.

Planeeringuala õhusaaste leviku piiramiseks tuleb planeeritud elamumaa kruntide hoonestusalade vahelisel alale kavandada kõrghaljastust ning Laagna tee poolsele küljele kavandada mitmerindelist haljastust (kõrge-, madalakasvulised põõsad ja puud), mis takistavad õhusaaste levimist.

#### 4.13.3. Insolatsioon

Uusehitiste planeerimisel tuleb tagada olemasolevale hoonestusele piisava insolatsiooni säilimine. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis. Tagada tuleb piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. (vt. Liikuri tn 22 ja 24 // 26 kruntide ja lähiala detailplaneeringu insolatsioonianalüüs, veebruar 2026)

Insolatsioonianalüüsi koostamisel arvestati maksimaalsete planeeritavate ehitusmahtudega. Insolatsiooni kestust tuleb uuesti analüüsida hoonete projekteerimise käigus, siis kui on täpsustatud projekteeritavate hoonete paigutus ja selgunud on täpsemalt projekteeritavad hoonemahud. (vt. Liikuri tn 22 ja 24 // 26 kruntide ja lähiala detailplaneeringu insolatsioonianalüüs, veebruar 2026)

Vastavalt Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" ja Eestis kehtivale juhendile „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“, koostatud: 02.2020 ja ei jää detailplaneeringus ette nähtud ehitusõiguse järgselt kõrvalasuvate hoonete fassaadid ilma päikesevalgusest sellisel määral, et loomulik insolatsioon väheneks üle lubatud piirmäärade. (vt. Liikuri tn 22 ja 24 // 26 kruntide ja lähiala detailplaneeringu insolatsioonianalüüs, veebruar 2026)

Detailplaneeringus kavandatud hoone edaspidisel projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" nõuetega.

#### **4.14. Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele**

- Antud on ehitusõigus kahe kaasaegse eluhoone ehitamiseks;
- Planeeritud on kvaliteetne linnaruum praeguse tühermaa asemele;
- Kergliiklejatele on tagatud mugav väliruum, mis parandab liikumise võimalusi, sh on oluliselt parandatud võimalusi Pae silla ületamiseks ning planeeringualalt Laagna kanalisse liikumiseks;
- Planeeringuga rajatakse Lasnamäe linnaosa üldplaneeringuga ette nähtud rohekoridor ja kergliiklustee;
- Planeeringualale tekib planeeringu elluviimisega juurde funktsionaalsust eluhoonete juurde kergliiklustee äärde esimesele korrusele planeeritavate äripindadega;
- Korrastatud linnaruum (sh parkimisvõimalused) olemasolevate Liikuri 20 ja Liikuri 28 eluhoonetega piirnevas osas. Liikuri 20 ja Liikuri 28 ette planeeritud parklad korrastavad linnaruumi võrreldes varasema juhusliku parkimisega.

#### **4.15. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele**

Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega. Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele vaid soodustab piirkonna terviklikku arengut.

Avalikes huvides on luua võimalikult kvaliteetne ja terviklik linnakeskkond. Linnaehitusliku terviku loomiseks on seotud planeeritud ala ümbritseva ja varem planeeritud keskkonnaga. Kavandatav uus hoonestus seda teenindavate rajatistega korrastab ja tihendab linnaruumi. Tagatud on hea ühendus rekreatsioonialadega, parandatud on kergliiklejate ligipääsu ühistranspordile ning arvestatud on piirkonna arenguvajadustega.

Antud planeeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed sotsiaalsed mõjud, kuna käesoleval ajal tühermaana seisev ala saab funktsiooni elamualana ning väikses mahus äripindade rajamine annab lisaks alale kasutatavust juurde. Väliruumis orienteerumist parandavad planeeritud kergliiklusteed, uuendatud Liikuri tänav ja parkimiskorraldus.

Avaliku huvi seisukohast paraneb juurdepääsetavus Laagna tee bussipeatusesse, paraneb jalakäijate, jalgrataste ja ratastoolis liikujate ligipääsetavus Pae sillale, tekivad erinevates suundades kõnniteed, paraneb turvalisus Liikuri tänaval, tekib avalikku ruumi parkimiskohti (sh lühiajaline parkimine), avaliku ruumi kvaliteeti tõstab planeeritud haljastus ja planeeritud hoonete juurde planeeritud puhkealad.

## 5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED

### 5.1. Olulisemad arhitektuurinõuded

- Katuse kalle - lamekatusele vajalik kalle vastavalt hoone tehnilistele lahendustele
- Hoone paigutatakse krundile poolperimetraalse hoonestuslaadiga vastavalt hoonestusalale, paralleelselt kõrval kruntidel asuvate hoonetega ja Liikuri tänavaga.
- Hoonemahud kavandada kõrguslikult astmelistena ja varieeruva korruselisusega ning liigendada mahuliselt ja/või materjalidega.
- Sissepääsud korterelamutele kavandada ka promenaadi poolt.
- Välisviimistluse nõuded - kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid ning haakuvad nii materjalide kui ka värvivalikute osas ümbritseva linnaruumiga. Kasutada ümbruskonna hoonetele iseloomulikke fassaadimaterjale ja värvitoone. Vältida tehislikke imiteerivaid materjale. Täpsem arhitektuurinõue ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus. Näiteks: klaas, betoon, krohv, naturaalne kivi. Ilmekuse andmiseks fassaadiplaatmaterjalid (tsementkiudplaadid, komposiit-alumiinium plaadid, puitroovid või laudis).
- Parklakorruse hoovipoolsete välisseinte välisviimistluse nõuded - kasutada arhitektuurseid ja maastikuarhitektuurseid võtteid välisseinte varjamiseks ja liigendamiseks ronihaljastusega, nõlvaga vms, et vältida monotoonset kõrget müüri, mis lõikaks järsult hoonete vahelist ruumi.
- Piirdeaedade kujundusnõuded - planeeritud mänguväljaku ümber võib vajadusel kavandada piirde, et tagada laste turvalisus. Juhul kui piire kavandatakse, siis projekteerida metallpiire, mis on analoogne rõdupiiretega. Lubatud kõrgus kuni 1,2m. Võib kasutada ka muid parkimise ning jalakäijate vaheliseks tsoneerimiseks mõeldud haljastuslike (näiteks hekid jms.) kujundusvõtteid.
- Promenaadi äärsed äripinnad kavandada esiküljes klaasfassaadidega, et visuaalselt ruumi avardada.
- Abihooneid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonete aluse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega. Abihoonete ja eraldiseisvate varikatuste täpne asukoht määratakse ehitusprojekti käigus.
- Juhul kui hetkel kehtivate normide kohaselt on kavandatavate hoonete fassaadidel müra normtasemete ületusi tuleb nendes kohtades leevendusmeetmena rakendada kõrgendatud heliisolatsioonimeetmeid (näiteks hoonele kavandada akende ette heliisoleeriv topelfassaad või klaasitud rõdud).



## 5.2. Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Kõik liiklusrajatised nii väljas kui hoones sees projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuetele.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada ehitustööde organiseerimise plaan, milles käsitleda ehitusaegset transporti. Ehitustegevus peab võimalikult vähe häirima kohalike elanike igapäevaelu ning ei tohi lõhkuda tänavakatendit.
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega kasutada suuremate klaaspindade puhul madala peegeldusteguriga või spetsiaalselt märgistatud klaasi.
- Kavandada pandused hoone mahtu.
- Projekteerida lapsevankrite ja rataste hoiuruumid igapäevaselt mugavalt kasutatavana, eelistatult tänavatasandilt otsepääsuga;
- Kavandada juurdepääsud trepikodadele (seal asuvatele liftidele vms) maapinna tasandilt;
- Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada projekteerimise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega;
- Soovitatav on kavandada korteritele eluruumide laiendusena piisava suurusega rõdud, terrassid.
- Ehitusprojekti koostamise käigus teha koosööd KÜ-ga Liikuri 28 antud hoone ees asuva parkla ja süvamahutite ümberpaigutamise osas.
- Ehitusprojekti koostamise käigus teha koosööd KÜ-ga Liikuri 22 antud hoone ees asuva parkla osas.
- Mõlema hoone maapealsele korrusele on kohustus kavandada (vähemalt 5% hoone suletud bruto pinnast) äripinnad. Ärifunktsioon kavandada keskse kergliiklustee poolsele teljele.
- Äripindadele ei ole lubatud külaliskorterite kavandamine.
- Sõidukite juurdepääs Pos 1 ja Pos 2 kruntidele Pos 3 kinnistul olevalt kergliiklusteedelt tuleb välistada läbisõitu takistavate meetmetega.
- Arvestada jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel Eesti Standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad ja Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetega.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada väliruumi lahendamiseks maastikuarhitektuuri osa projekt, mis on koostatud volitatud maastikuarhitekti poolt.
- Rajada üherealine puudeistutus koolitatud istikutest planeeritud parkla vahelisele haljasalale Liikuri tn 22/1 kinnistul (liikvideeritavate noorte puude kõrvale).
- Kui aken moodustab enam kui 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade välja andmisest kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
- Projekteerimisel tuleb tagada hoonetes müra vastavus sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele.
- Mitte projekteerida eluruume kohtadesse, kus esineb projekteerimise hetkel kehtiva seadusandluse kohane müra normtasemete ületus.
- Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."
- Ehitusprojekti koostamise käigus koostada projektlahendust käsitlev ajakohane mürauuring.
- Detailplaneeringus kavandatud hoone edaspidisel projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" nõuetega.
- Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud teede ja tehnovõrkude ehitusloa/ehitusteatised peavad olema välja antud enne või samaaegselt detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslubadega.
- Arvestada, et keskkonnaministri määruse nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 kohaselt: Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dBA. Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel  $L_{pA,max}$  ei tohi ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A).

### 5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas:

- Elektrivarustuse projekteerimisel arvestada EhS § 65 lg 4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega.
- Parkimisplatside sademevesi puhastada enne AS Tallinna Vesi ühisevõrku juhtimist liiva-õlipüüduris, hoone mahus oleva parkla põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni.
- AS Utilitas Tallinn – Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda konkreetsed tehnilised tingimused. Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused ning

soojustorustike hargnemistele projekteerida kinnistu piiri vahetusse lähedusse maa-alused teeninduskaevud ja sulgarmatuur.

- AS Telia - järgmises projekteerimisetapis taotleda sidevarustuse projekteerimiseks uued tehnilised tingimused. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. 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.
- AS Tallinna Vesi - järgmises projekteerimisetapis taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Tagada nõuetekohased ehitiste vahelised kujud, sh puhas vahekaugus hoone ja torustike vahel, vahekaugused (horisontaal- ja vertikaalsuunas) olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude vahel. Olemasolevate ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid ning planeeritud ühisveevärgi (sh planeeritud liitumispunktide) ja reovee- ning sademevee ühiskanaliseerimise servituudi vajadusega alade ulatused määrata vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2005.a määrusele nr 76. Kruntide pos.1 ja pos.2 planeeritud veesisendustele alates liitumispunktidest ei ole servituudi vajadusega ala määramine vajalik, aga planeeritud liitumispunktidele (sulgeseade ühendussõlmes DN300mm veetorustikuga) on servituudi vajaduse määramine võrguvaldaja kasuks vajalik. Olemasolevate ning planeeritud vee ja kanalisatsiooni ühistorustike kaitsevöönditesse kõrg- ja madalhaljastust mitte planeerida. AS-i Tallinna Vesi arvamus kehtib 2 aastat
- Enefit Connect OÜ – kooskõlastatud on detailplaneering, põhi- või tööprojekti/ehitusprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastus kehtib 1 aasta.
- Elektrilevi OÜ - järgmises projekteerimisetapis taotleda elektrivarustuse projekteerimiseks uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Seadmete müratasemed peavad vastama välistingimustel vastavalt EV sotsiaalministri määrusele nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

#### **5.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks keskkonnakaitse osas:**

- Vältida tuleb suuri klaaspindasid hoonetel.
- Haljasalad kavandada kompaktsed.
- Tagada võimalike säilitatavate puude nr 50 ja nr 45 kasvutingimused (kaugus katendist, kasvupinnase maht, maapinna kõrgus, veerežiim jne).
- Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringu kohaselt läbib planeeringuala rohekoridor. Mõlemale poole kergliiklusteed kavandada kaherealine puudeistutus.
- Inventuurialalt leiti „Looduslikku tasakaalu ohustavate võõrliikide nimekirja“ (Keskkonnaministri määrus nr 126, jõustus 22.10.2004, nimekirja uuendatud 14.05.2007) kantud võõrliigi voolja pargitatra kaks väikest kogumikku. Üks kogumik asub Liikuri tn 22 kinnistu loodeosas ja teine Liikuri tn 24 // 26 kinnistu kirdenurgas. Parima tulemuse annab taimede välja kaevamine ja närvutamine. Liik levib edasi risoomidega ja satub ühest kohast teise risoomijuppidega. Seega tuleb jälgida, et ka välja kaevatud risoomid kuivaksid läbi.

### **6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE**

#### **6.1. Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule**

Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule (kehtestatud 21.10.2010, otsus nr.238) on planeeritud alale ette nähtud korterelamute ala juhtfunktsioon. Ala asub Kurepõllu asumis.

Kuna üldplaneeringu materjalide järgi Liikuri tänava ümbrusele pole konkreetseid näitajaid kavandatud, tuleb lähtuda üldtingimustest, ehk arvestada olemasoleva tihedusega elamualadel, mis üldplaneeringus kajastatud analüüsi alusel on vahemikus 0,5...2,5, olenevalt hoonestuse iseloomust. Kavandatud elamumaa kruntide hoonestustihedus on 1,2-1,3 (pos 1. – 1,3; pos 2. – 1,2), mis mahub ette antud raamidesse.

Üldplaneeringu kaardi nr 3 (Roheline võrgustik) kohaselt asub planeeritud ala parklinnas, kus haljastuse osakaal peab olema vähemalt 40%. Planeeringuala hulka jäävad naaberkinnistute parklad ja osaliselt ka Laagna tee millest tingituna on haljastuse osakaal 43%.

Planeeringuala jääb üldplaneeringu kohaselt rohekoridori alale, mille laius peaks üldplaneeringu ettepaneku järgi olema vähemalt 50 m või puiestee. Planeeringu alale planeeritakse promenaadilaadse kõnniteega puiestee, millel mõlemal pool teed kaherealine istutus.

## **Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.**

### **6.2. Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine**

Alal on kehtiv detailplaneering DP nr DP006000 – Liikuri tn 24/26 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 07.02.2002 otsusega nr 64).

Kehtivas detailplaneeringus oli alale jäävale riigimaale planeeritud transpordimaa kruntide moodustamine, Liikuri tn 24/26 kinnistu piiride muutmine ja jagamine neljaks ärimaa, üheks tootmismaa ja kaheks transpordimaa krundiks ning planeeritud kruntide ehitusõiguse ulatuse määramine. Kehtiv planeering nägi ette kruntidele rajada kuni 2-korruselised kauplused ja ärihooned koos suurte autoparklatega. Kavandatud oli planeeringuala läbiv jalgtee ala. Planeeringut pole tänaseni ellu viidud, omanikud on vahetunud ja arendussoovid muutunud.

Uus lahendus on linnaehituslikult sobivam, kuna alale on ette nähtud piirkonnale sobilikumad elamumahud ja elamufunktsioon on kombineeritud väikese osa ärifunktsiooniga, mis on kavandatud hoonete vahelise keske kergliiklustee poolsele teljele. Piirkonda lisandub vajalikke avalikke parkimiskohti, äripinnad ja terviklikum ning mitmekesisem elukeskkond.

**Varem kehtestatud detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel kehtetuks.**

### **6.3. Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad"**

Planeeritud parklad ja autode juurdepääs vastavad standardi nõetele. Planeeritud jalakäijate pandused nii Pae sillale kui Laagna tee ääres asuvasse bussipeatusse vastavad standardi nõuetele. Planeeritud kõnniteed on vähemalt 2m laiused, promenaadiala 6m laiune, seega mõlemad vastavalt projekteerimise lähtetasemele hea. Rajatisi ei ole planeeritud puu juurestiku kaitsealale.

### **6.4. Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014**

Parkimise arvutus vastab määrusele "Tallinna parkimise korralduse arengukava 2006-2014".

### **6.5. Vastavus Tallinna jäätmehoolduseeskirjale**

Jäätmekäitlus on kavandatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.

## **6.6. Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“**

Äripindadega kortermaja suurendab piirkonnas jalakäijate liikumist, mis on turvatunde seisukohast oluline. Hoonestusala on määratud nii, et õues toimuv on akendest hästi jälgitav.

## **6.7. Vastavus tuleohutusnõuetele**

Tuleohutusnõuded ja meetmed vastavad Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Eesti standardi EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritud hoonete ümber tuleb kavandada kõvakattega teed ja platsid nii, et päästeautode juurdepääs oleks tagatud igasugustes ilmastikutingimustes. Päästemeeskonnal peab olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega. Päästemeeskonna juurdepääsuteede kavandamisel tuleb lähtuda standardist EVS 812-7:2018 eelkõige punktis 14.1 esitatud andmetest ning nõuetest.

## **6.8. Vastavus müranõuetele**

Hoonete heliisolatsioon kavandada vastavalt järgnevatele nõuetele:

- Arvestada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Tagada hoonetes vastavus sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Kohtadesse, kus esineb müra normtasemete ületus on keelatud kavandada eluruume.

## **6.9. Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 “ Päevavalgus hoonetes“**

Hoonestusalade määramisel on arvestatud Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 “ Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. Hooned on võimalik projekteerida selliselt, et loomulik valgustus on kõikides korterites tagatud.

**6.10. 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”**

Planeeritud ala paikneb kaugkütte piirkonnas. Planeeringus on lahendatud hoone soojusvarustus kaugkütte baasil.

**6.11. „Haljastuse inventeerimise kord” RT IV, 17.06.2020;**

Haljastuse inventuur on esitatud planeeringu lisades. Koostatud on nii dendroloogiline inventuur kui rohttaimestiku hindamine.

**6.12. „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord ”**

Planeeringu seletuskirjas on esitatud asendusistutuse jaoks ühikute arvutus.

**6.13. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele**

Olemasolev hoonestuseta ja kasutuseta linnaruum ei ole piirkonnale sobiv ei linnaehituslikust ega puhkeotstarbest lähtuvalt.

Planeeringuga kavandatu vastab maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele. Vajalik on korrastada ja tihendada linnaruumi ning lisada piirkonda funktsionaalset ja kvaliteetset linnaruumi lähtudes piirkonna keskkonnatingimustest, asukohast ja maakasutusest. Planeeritud alale sobib uute kõrguslikult liigendatud hoonete kavandamine ühe kuni viie maapealse korrusega, ühe maa-aluse korrusega, maksimaalse kõrgusega kuni 18m planeeritud maapinnast. Sellest lähtuvalt antakse ehitusõigus kahe korterelamu rajamiseks, millele kavandatakse promenaadi poolsesse osasse ärimahud. Alale rajatakse hulgaliselt uut haljastust, lastele ja täiskasvanutele, lisaks funktsionaalselt ning hubase linnakeskkonna seisukohalt atraktiivne kõrghaljastusega promenaad.

Oluline on avardada ka piirkonna parkimisvõimalusi, luues olemasolevate hoonete ette kaks avalikku parklat, lisaks Liikuri tänava äärde lühiajaline parkimisvõimalus.

Planeeringu elluviimisel luuakse toimiv ja vajadustele vastav taristu. Planeeritud on kõik vajalikud ühendused tehnovõrkude ja tänavatega.

Kergliiklejate turvalisemaks liikumiseks on planeeritud krunti läbivad kergliiklusteed ja tõstetud ülekäigurajad.

#### **6.14. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele.**

- Lähtuda kavandatavate hoonemahtude asukoha valikul piirkonnas väljakujunenud hoonete välisviimistluse ja vahekauguse suhtest kavandades elamud Liikuri tänava poole samale ehitusjoonele Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamutega. Ehitusjoone kavandamine Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ehitusjoonest mõnevõrra erinevalt sobib juhul, kui see on vajalik oluliste tehnovõrkude säilitamiseks;
  - *Tingimus täidetud – hoonete mahtude asukoha valikul lähtutud piirkonnas väljakujunenud hoonete kõrguse ja vahekauguse suhtest. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ettepanekul on hooned kavandatud Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ehitusjoonest Liikuri tänava poole, et lahendada hoonestus kvartaalselt. Perimetraalse hoonekujuga elamute lõunapoolne hoonemaht on joondatud Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute otseseintega samale joonele.*
- Kavandada ärifunktsioon keskse kergliiklustee poolsele teljele;
  - *Tingimus täidetud - ärifunktsioon on kavandatud keskse kergliiklustee poolsele teljele mõlemal hoonemahul.*
- Lahendada parkimine osaliselt hoone mahus või eraldi parkimismajas, et väheneks maapealne parkimisala ulatus ja tekiks korterelamute juurde parema kvaliteediga ruum;
  - *Tingimus täidetud - parkimine on kavandatud hoone mahus — 1. korrusele ja keldrikorrusele.*
- Arvestada võimalikult palju olemasolevate jalakäijate liikumissuundadega, tagada sujuvad ühendused naaberelamualadelt kesksele kergliiklusteele ja Laagna tee ühistranspordipeatusele;
  - *Tingimus täidetud – planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud võimalikult palju olemasolevate jalakäijate liikumissuundadega arvestades terviklahendust, liikumise ohutust ja planeeringulahenduse eesmärki. Planeeringualale kavandatud kõnniteed on loogiliselt ühendatud naaberelamualade kõnniteedega, muuhulgas on planeeritud ühendused kesksele promenaadile. Laagna tee ühistranspordipeatusse on kergliiklejal kaldteede abil planeeritud turvaline ja mugav ühendus.*



- Lahendada kergliiklejate pääs jalakäijate sillale ja võimalusel Laagna teel asuvasse „Paesilla“ bussipeatusesse kaldteena. Kergliiklusteed kavandada võimalusel olemasolevale transpordimaale Liikuri tn 20a/1;
  - *Tingimus täidetud - planeeringu lahendus näeb ette kergliiklejate pääsu jalakäijate sillale ja Laagna teel asuvasse bussipeatusesse kaldteena. Lähtetasemel „hea“ planeeritud kaldtee võimaldab jalgratturite ja ratastoolide mugava ja ohutu liikumise Pae sillalt promenaadile ning alla Laagna tee bussipeatusesse. Olemasolevale transpordimaale Liikuri tn 20a/1 on kavandatud kergliiklusteed.*
- Säilitada Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ees ristiparkimine;
  - *Tingimus täidetud – Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ees on säilitatud ristparkimise võimalus.*
- Näha ette meetmed Liikuri tänaval liikluse rahustamiseks;
  - *Tingimus täidetud – detailplaneering näeb ette Liikuri tänavale liiklust rahustavaid meetmeid, milleks on avaliku kasutusega parkimiskohtade rajamine, künnisega ülekäigurada ja tänavahaljastuse rajamine parkimiskohtade vahele, veel on kavandatud sõiduradade suunamuutus. Lisaks muutub planeeringuga Liikuri tänav antud lõigul kitsamaks – sõidutee laius on kavandatud 5,5m. Liikuri tänav on renoveeritud 2018-2019, siis rajatud tänavale loodud liiklust rahustavad meetmed olid künnisega ülekäigurada.*
- Esitada autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päeval ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel, kuna planeeritud hooned jäävad tiheda autoliiklusega Laagna tee vahetusse lähedusse;
  - *Tingimus täidetud – mürahinnang on koostatud ning detailplaneeringu põhilahenduse väljatöötamisel on arvestatud mürahinnangu tulemustega.*
- Arvestada asjaoluga, et planeeritud alal on pindmine põhjaveekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult kaitsmata. Autoparklate sademevesi puhastada enne ühisvõrku juhtimist liiva-õlipüüduris, parkimiskeldrite põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni.
  - *Tingimus täidetud – seletuskirjas on info, et planeeritud alal on pindmine põhjaveekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest kaitsmata, millest lähtuvalt on autoparklate sademevee puhastamiseks ette nähtud liiva-õlipüüdurite projekteerimise vajadus ning hoone mahus oleva parkla põrandavesi on ette nähtud juhtida reoveekanalisatsiooni.*

## **6.15. Kirjalikud arvamused ja nendega arvestamine planeeringus**

Kirjalike arvamusi esitasid koostöö faasis valdav osa koostöö tegijad.

Linna ametite ja tehnovõrkude valdajate esitatud tingimusi on arvestatud detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.

Tehnovõrkude valdajate kooskõlastustes esitatud tingimused ehitusprojektide koostamiseks on välja toodud P.3.7.1.

Suuremad muudatused peale eskiisi avalikku arutelu tehtud koostööst tulenevalt:

- Liikuri tn 22/1 ja Liikuri tn 20b/1 kinnistutele parkla planeerimine piirkonna suure avaliku parkimisvajaduse tõttu.
- Täpsustati kõnniteede asukohti vastavalt liiklusohutusele ja lisati panduse võimalik asukoht Laagna tee bussipeatusesse pääsuks.
- Lisati Pae sillale pääsemiseks pandus, et sillalt oleks võimalik ratastooliga ohutult pääseda nii planeeritud promenaadile kui Laagna tee bussipeatusse.

## 7. MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA

Planeeringulahendust on võrreldes algatamise eskiislahendusega muudetud järgnevalt:

- Nii pos 1 kui pos 2 planeeritud hoone kõrgust on kolme korruse võrra vähendatud – eskiislahenduses on 8 maapealset korrust, kehtivas lahenduses on planeeritud maksimaalselt 5 maapealset korrust. Muudatus tulenes vajadusest tõkestada hoonestusega nii Laagna teelt kui ka Liikuri tänavalt tulevat liiklusrummu.
- Nii pos 1 kui pos 2 on planeeritud perimetraalne komplekshoone kahe hoone mahuga.
- Vähendatud on parkimiskohtade arvu pos 1 ja pos 2 kinnistul, et hooviala oleks kompaktsem ja rohelisem. Kogu pos 1 ja pos 2 parkimine (vastavalt parkimise arvutusele) on lahendatud omal kinnistul, kogu parkimine on viidud hoonete mahtu.
- Eskiislahenduses on Liikuri tn 20 ja 28 hoonete ette planeeritud parklad, kus ainult ühel küljel võimalik parkida. Planeeringu lahenduse tegemisel on planeeritud parkimiskohad mõlemale poole manööverdusala, mis suurendab parkimiskohtade arvu. Muudatus on tehtud, et vastu tulla olemasolevatele korteriühistutele – olemasolevate hoonete ees on tugev parkimiskohtade nappus.
- Liikuri tänava lõunaküljes on vähendatud parkimiskohtade arvu, et tagada nõuetele vastav nähtavus juurdepääsu teede juures. Avalikke parkimiskohti on planeeritud juurde Liikuri tänava põhjaküljele Tallinna Liikuri Lasteaia ette. Tänaväärsed parkimiskohad on planeeritud lühiajaliseks parkimiseks.
- Liikuri tänava ääres on kasutusele võetud liiklust rahustavad meetmed nagu tänava kitsamaks projekteerimine, künnisega ülekäigurada, parkimiskohad tänava ääres ning sõiduradade suunamuutus.
- Pos 2 autode juurdepääs on toodud kinnistu piirile, et kogu parkimine oleks omal kinnistul lahendatud.
- Pos 1 ja pos 2 vahel oleva laia kergliiklustee äärde oli esialgu planeeritud üherealine puudeistutus mõlemal pool kõnniteed ning lisakõnnitee vaateakende ääres. Uuendatud lahenduses asemel on üherealise istutuse asemel projekteeritud kaherealine puudeistutus, mis vastab juba välja ehitatud analoogsele tänavalõigule planeeritud alast põhja pool. Loobutud on dubleerivatest kõnniteedest. Muudatus tehti, kuna kaherealine puuderivi mõlemal pool teed vastab paremini Lasnamäe elamualade üldplaneeringus antud rohekoridori nõuetele.
- Pae silla ja planeeringuala sidumine - varasema planeeritud trepi asemel on planeeritud pandused kolmes suunas. Pandused on projekteeritud lähtetasemel hea ning võimaldavad kergliiklejatele muretut ligipääsu Pae sillale.

- Planeeringuala sidumine Laagna kanaliga (kanali järsak on ca 3m kõrgune) – planeeritud on pandus ja lift, et parandada jalakäijate ligipääsu Laagna teel asuvasse bussipeatusesse.
- Planeeritud autopandus pos 1 hoone aluse parkla ligipääsuks on ümber tõstetud linna maalt oma kinnistu sisse hoone mahtu.
- Planeeritud autopandus pos 2 hoone aluse parkla ligipääsuks on kinnistu sisse hoone mahtu.
- Laagna tee äärse järsaku peal olevad kõnniteed on planeeritud linna maale ehk välja pos 1 ja pos 2 piiridest nii, et puudub vajadus servituudiala määramiseks või eraldi kinnistute moodustamist.
- Hoonestuse lahendus on ette nähtud kõrguslikult liigendatuna, et tagada dünaamilisem linnapilt.
- Hoone esimese korruse mahus Laagna tee poolisel küljele on kavandatud parkimiskorrus, mille tarbeks on loodud sissesõidud Liikuti tn 20 ja Liikuri tn 28 korterelamute parklatest.

Seletuskirja koostas:

Kerli Koolma / Erko Leo / Eda Vane

Arhitekt / Arhitekt / Maastikuarhitekt