

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	3
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	3
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	3
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	4
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	4
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	4
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	5
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	5
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	6
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	6
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	7
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
4.3.2 Elektrivarustus	10
4.3.3 Välisvalgustus	10
4.3.4 Sidevarustus	10
4.3.5 Soojusvarustus.....	11
4.3.6 Jahutusvarustus	11
4.3.7 Gaasivarustus	12
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	12
5.1 Kehtivad kitsendused	12
5.2 Planeeritud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks	13
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	13
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	13
6.2 Täiendavate uuringute ja kooskõlastuste vajadus	14
6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	14
6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	14
6.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	14
6.5.1 Liikluskorralduse alased nõuded.....	15
6.5.2 Keskkonnaalased nõuded.....	15

6.5.3	Tuleohutusnõuded	16
6.5.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	16
6.5.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas ..	17

7 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 18

7.1	Mõju sotsiaalsele keskkonnale.....	18
7.2	Majanduslikud mõjud	19
7.3	Kultuurilised mõjud.....	19
7.4	Mõju looduskeskkonnale.....	19

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 19

8.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	19
8.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele.....	19
8.3	Vastavus Lasnamäe tööstusala üldplaneeringule	20
8.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	20
8.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	21
8.6	Vastavus lähtedokumendidele.....	24
8.6.1	Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” ...	24
8.6.2	EVS 843:2016 „Linnatänavad”	24
8.6.3	EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”	24
8.6.4	Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”	24
8.6.5	Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”	24
8.7	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	25
8.8	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	25
8.8.1	Muudatused peale avalikku väljapanekut	25

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4.	Soojavarustuse skeem	SV-1

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Lasnamäe linnaosas ning hõlmab Lennujaama tee 2 kinnistut. Planeeritud maa-ala suurus on 0,86 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ärimaa sihtotstarbega kinnistule ehitusõigus olemasoleva hotelli laiendamiseks kuni 10-korruselise juurdeehitise ehitamiseks. Detailplaneeringus antakse lisaks heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Laiendada olemasolevat hotellihoonet.
- Muuta kinnistu väliruum kaasaegsemaks ja linnalikumaks ning tagada turvalised liikumistingimused jalakäijatele.
- Kavandada kompaktne haljasala.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud olemasoleva hotelli laiendamine. Asendiplaanilise lahenduse ja hoonestuse eskiisi on koostanud Arhitekt Martin Aunin, vt *DP-2 Põhijoonis*.

Planeeritud hoonet ümbritsev väliruum on ümber kujundatud inimsõbralikumaks ja esteetilisemaks linnaruumiks.

Planeeritud ala tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan ja Soojavarustuse skeem SV-1*.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus ei ole olemasolevat krundijaotust muudetud.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hotelli juurdeehitus moodustab olemasoleva 5-korruselise hoone ja kaarja betoonvarikatusega tervikliku ansambli. Juurdeehituse mahu planeerimisel on arvestatud naaberkinnistutele planeeritud hoonete kõrguse ja hoonestustihedusega.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Krunt pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Hoone kasutusotstarve:

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:

Lennujaama tee 2

Ärimaa

Majutus- ja toitlustushoone

1

4300 m²(maapealne)

4300 m² (maa-alune)

40.00 m (abs 80.00)

Krundile on kavandatud olemasolevale hotellihoonele kuni 10-korruseline juurdeehitis.

Juurdepääsud krundile on Lennujaama teelt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Kavandatud hoonestustihedus on 1,6.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringus ei ole ette nähtud olemasolevat reljeefi oluliselt muuta.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkrundidelt eemale sademeveekanalisatsiooni. Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lahendused antakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 6.6.2 *Keskkonnavalad nõuded*.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeringu koostamise käigus hinnati planeeringuala kõrghaljastust ja koostati planeeringuala puittaimede haljastuslik hinnang (LISA 4.1).

Planeeritud juurdeehitise ja olemasoleva hoone vahelisele alale on kavandatud hotelli küllastajatele ja töötajatele madal- ja kõrghaljastusega park-väljak, mis moodustab 15% krundi pindalast. Krundi Tartu maantee poolsesse külge on kavandatud tänavahaljastus ning krundi idapoolsesse külge kavandatud parkimiskohad on ette nähtud liigendada haljastusega.

Planeeringulahendus on koostatud nii, et on võimalik säilitada kõik II väärtusklassi hinnatud puud ja põõsad ning valdavalt III väärtusklaasi hinnatud puud.

Haljastuslahendust täpsustatakse ehitusprojektis arvestades hoone arhitektuuri ja piirkonna tervikilmet. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 *Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded*.

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

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

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;
k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

Likvideeritava puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter Või diameetrite summa(cm) D	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient k2	Raiepõhjuse koefitsient k3	Haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
Pos 1								
13	Harilik saar	1	45	III	1	0,5	38	Parkla

**Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev
haljastuse ühikute arv:**

38

Planeeringus kavandatud teerajatiste ehitamiseks tuleb likvideerida 1 objekt, mis kuulub III väärtusklassi.

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

3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Olmejäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete kogumise koht on kavandatud hoonesse. Jäätmeheidla asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 7.6.2 *Keskkonnavalused nõuded*.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala (hotelli territoorium) on poolavalik ruum, mis on ümbritseva avaliku ruumiga seotud mugavate jalakäijaühenduste näol.

Planeeringuala ümbritsev tänavaruum on lahendatud Lennujaama loode piirkonna detailplaneeringus (DP043450).

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Jalakäijate juurdepääsud on Tartu maanteelt, Lennujaama teelt ja perspektiivselt läbi naaberala Lennujaama loode piirkonna detailplaneeringus (DP043450) kavandatud kergliiklusteede võrgustiku.

Autode juurdepääs krundile on kavandatud Lennujaama teelt.

Ühistransport on korraldatud bussidega. Planeeringuala piiril, nii Tartu maanteel kui ka Lennujaama teel, asub Lindakivi bussipeatus. Ligikaudu 400 m kaugusel asub Lennujaama trammipeatus, 600 m kaugusel Ülemiste rongipeatus.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ärihoone 14000 m ²	14000 / (200-100) 150	(70-140) 93	93
Planeeritud maa-alal kokku:			93	93

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusele nr 723 „Tallinna parkimisnormatiiv“. Krunt asub sb/200-100 parkimistsoonis. Parkimiskohtade arvutamise baasväärtus on tsooni vahemiku suurim parkimiskohtade arv.

Normi muutmise argumendid alal vastavalt Tallinna parkimisnormatiivi lisale 2 ja 3:

- Avaliku parkismaja lähedus 300 m - 25% tsoonis kehtivast normist.
- Ühistranspordi kättesaadavus 400 m - 25% tsoonis kehtivast normist.

Lõplik parkimiskohtade arv, võimalikud muutmise argumendid ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt hetkel kehtivale normile ja võimalikele muutmise argumentidele.

Parkimiskohad on planeeritud krundi idapoolsele küljele ning Lennujaama tee äärde, olemasoleva hoone 1.korruse tasapinda. Täiendavalt on nähtud võimalus lisada parkimiskohti maa-alusele korrusele. Juhul, kui normatiivne parkimiskohtade arv on võimalik ehitusprojekti koostamise ajal tagada maa peal, vastavalt ehitusprojektis toa kohta kehtiva normi järgi, ei ole vajalik maa-alust korrust ehitada.

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne laadimistaristu arv	Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil
1	ärihoone	93 / 5	19	19
Planeeritud maa-alal kokku:			19	19

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku § 65¹. Elektriautode laadimistaristu rajamisel võivad laadimispunktid paikneda ka iga kahe parkimiskoha kohta, kui üks laadimispunkt võimaldab korraga kahe auto laadimist. Laadimispunktide valmidus rajatakse normatiivsetele parkimiskohtadele. Elektriauto laadimistaristu rajamise vajadus täpsustatakse ehitusprojektis arvestades Ehitusseadustiku § 65¹.

Jalgratate parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse *	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ärihoone	14 000 / 100	140	140
Planeeritud maa-alal kokku:			140	140

Jalgratate parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt „Tallinna Rattastrateegia 2018-2028“. Soovitav on alustada väiksemast kohtade arvust ja tagada võimalus kohti lisada. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada asukohast ja hoone funktsioonist tuleneva vajalike kohtade arvuga, vähese rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes. Lõplikud rattahoidmise kohtade arv ja kohad täpsustatakse ehitusprojektis.

Liikluskorralduse ja parkimise lahendus täpsustub ehitusprojektis. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on välja toodud punktis 6.5.1 *Liikluskorralduse alased nõuded*.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Säilitatavad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on kajastatud joonisel *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkudest põhjustatud kitsendused on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis* ja *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*.

Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, eelistatakse võimaluse korral kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise. (EhS § 70 lg 6)

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.5 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 07.12.2021 tehnilistele tingimustele nr PR/2165328-1.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste juhendmaterjalidega:

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-8:2018 Ehitiste tuleohutus, osa 8:Kõrghoonete tuleohutus
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034

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.

Veevarustus

Olemasolev olukord

Käesoleval ajal on kinnistu veevarustus lahendatud Lennujaama tee de630mm ühisveetorustikust läbi kahe paralleelselt paikneva de160mm veeühenduse.

Piirkonna ühisveetorustikus on tagatud normaalolukorras vabarõhu 250 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala veevarustus (1,75 l/s – olmevesi ja 42,5 l/s – ehitise sisetulekustutusvesi) lahendada Lennujaama tee de630mm ühisveetorust.

Kinnistul on olemasolevad vee liitumispunktid 2xDe160.

Arvutuslikud vooluhulgad

Planeeritud ala tarbevee kogus kokku:

Majandus-joogivesi	1,75 l/s
Sisemine tuletõrjevesi	30 l/s (sprinkler), 2,5 l/s (voolik), 10 l/s (märgtõusutoru)

Tuletõrjeevarustus

Tulekustutuseks vajalik veevooluhulk on 30 l/s 6 tunni jooksul, mis on tagatud Lennujaama teel paiknevast hüdrantist T- 5004 vt DP-3 Tehnovõrkude koondplaan.

Hoone sisene tulekustutusvee vajadus tagatakse krundisiseste mahutite baasil. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Kanaliseerimine

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Käesoleval ajal on kinnistu reovesi juhitud Lennujaama tee D500mm(SUKK) reovee ühiskanalisatsiooni läbi de160mm ja de200mm kanalisatsiooniühenduse ning kinnistu sademevesi on juhitud Lennujaama tee D600mm(SUKK) ja Tartu mnt DN1000mm sademevee ühiskanalisatsiooni läbi de300mm, DN300mm ja de160mm kanalisatsiooniühenduse.

Planeeritud reoveekanalisisatsioon

Planeeritud ala reoveekanalisisatsiooni (3,2 l/s) eelvooluks on Lennujaama tee või Tartu maantee D500mm(SUKK) reoveetorustik. Liitumiseks on olemasolev kaev ja planeeritud torustik De160 (torustik paigaldatakse sügavamale).

Planeeritud sademeveekanalisisatsioon

„Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ (Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1) ja „Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034“ (Infragate Eesti AS, 2023) järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires.

Planeeringuala sademevee eelvooluks on Lennujaama tee D600mm(SUKK) sademeveetorustik.

Krundil on ette nähtud De110 sademevee ühendus olemasoleva liitumispunktiga tänavamaal.

Sademeveesüsteemi juhitud sademevee hulk peab olema piiratud (maksimaalselt 10 l/s), planeeringus on kavandatud krundilt kuni liitumispunktini De110 torustik. Krundile näha ette sademevee viivitusrajatised (nt mahutid ja/või suuremõõdulised sademeveetorud).

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss						
Pos nr	Pinnakate, m2		EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q=223.7 \text{ l/ (sek*ha)}$			
	Katus	Kõvakatega ala	Katus, arvutuslik vooluhulk l/s	Kõvakatega ala, arvutuslik vooluhulk l/s	Kokku, l/s	Lubatud vooluhulk l/s
1	4300	2581	96	48	142	10

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

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

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Reoveekanalisisatsioon

PVC või PE plasttoru De160 mm SN8 2 m

Sademeveekanalisisatsioon

PP või PE plasttoru De110 mm 3 m

4.3.2 Elektrivarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ 07.11.2024 tehnilistele tingimustele nr 485172.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A) planeeritud trafoalajaama baasil	Liitumine
1	Ärihoone	600/2x630	Liitumiskilp kinnistu piiril
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		600/2x630	

Planeeritud ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva rekonstrueeritava alajaama 773 (Lasnamäe) baasil.

Planeeritud kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena. Kavandatud hoone elektrivarustuseks on kinnistu piirile ette nähtud 0,4 kV liitumiskilp, mis peab olema alati vabalt teenindatav.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades hoonete arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.3.3 Välisvalgustus

Välisvalgustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel juhindudes energiasäästu ja valgusreostuse vältimise põhimõtetest.

Tänavavalgustus

Avalike tänavamaade välisvalgustuse põhimõtteline lahendus on Lennujaama loode piirkonna detailplaneeringus (DP043450).

4.3.4 Sidevarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS 15.11.2024 tehnilistele tingimustele nr 39281516.

Planeeritud sidekanalisatsiooni põhitrass on ette nähtud ehitada plasttorudest 1x100 mm lähtuvana olemasolevast sidekaevust nr 15843. Krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m ning väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud sidekaablite maht ja ühendus põhivõrguga täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel. Konkreetsete hoonete sidevarustuse ehitusprojektide koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

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

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia Eesti AS dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia Eesti AS dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia Eesti AS dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

4.3.5 Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas 20.03.2025a. tehnilistele tingimustele nr 24TT-11073.

Planeeritud krundiala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Kaugkütte liitumispunkt on kavandatud planeeritava ala kinnistu piiril.

Kaugküte

Olemasolev kaugkütte soojustorustik asub Keevise tn 3 kinnistul, kust on kavandatud teha väljavõtte ja ehitada soojustorustik Keevise tänavale, lõik T5. Ühenduskoht kaugküttevõrguga on ette nähtud teha HEATCONSULT töö nr 24027 raames projekteeritaval soojustorustikul. Ühenduskoha asukoht täpsustada projekteerimise käigus, vajadusel kooskõlastada naaberkinnistute omanikega.

Uus soojustorustik, mis hakkab varustama planeeritavat ala, on ette nähtud ehitada alates Keevise tänavast, läbi Lennujaama tee 5 kinnistu, kuni Lennujaama tee 2 krundini.

Planeeritav soojuskoormus on 0,86MW.

Soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisoleeritud terastorudest, arvestusliku elueaga 30 aastat. Torustikus tekkivate pingete vähendamiseks on ette nähtud U- ja/või Z-kujulised kompensaatorid, täpsemalt lahendada ehitusprojektis.

Planeeritava hoone soojusvarustus on ette nähtud lahendada sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeemiga.

Kaugküttevõrgu soojuskandja parameetrid on:

Maksimaalne temperatuur: 130°C;

Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal: 1,6 MPa

Soojusvarustuse lõplik lahendus, soojuskoormus ja soojustorustiku läbimõõt täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

4.3.6 Jahutusvarustus

Jahutusvarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 21.03.2025a. tehnilistele tingimustele nr 25TT-11619.

Planeeritud ala jahutusvarustus on lahendatud kaugjahutusvõrgu baasil. Kaugjahutuse liitumispunkt on kavandatud planeeritava ala kinnistu piiril. Liitumispunkti asukoht täpsustada projekteerimise käigus.

Kaugjahutus

Piirkonnas on olemas kaugjahutuse võrk, torustik asub Sepise tänav T4 kinnistul (78403:315:0231), Sepise tn 5 kinnistu juures. Alates Sepise tänavast kavandab AS Utilitas Tallinn paigaldada kaugjahutuse magistraaltorustiku mööda Lennujaama tänavat kuni Tartu maanteeeni.

Planeeritav ala on võimalik liita perspektiivse kaugjahutusvõrguga, vastavalt AS Utilitas Tallinn, töö nr KJ_6. Ühenduskoht on planeeritud teha otstarbekas ja tehniliselt võimalikus kohas Lennujaama tänavalt.

Jahutustorustik on planeeritud maa-alusena eelisoleeritud terastorudest, mille arvestuslik eluiga on 50 aastat.

Kaugjahutusvõrgu parameetrid on:

Pealevoolu maksimaalne temperatuur: 7°C;

Tagasivoolu maksimaalne temperatuur: 16°C;

Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal: 1,6 MPa.

Kaugjahutusvarustuse lõplik lahendus, jahutuskooormus ja torustiku läbimõõt selgub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.7 Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele nr 3-6/298-24, mis väljastatud 23.11.2024.

Planeeritava hoone tarbeks on maagaasi kasutamine lubatud vaid tehnoloogilisteks vajadusteks.

Olemasolev hoone on ühendatud B-kategooria maagaasivõrguga MOP=3,0 bar. Liitumispunkt asub kinnistu piiril Lennujaama teel. Liitumispunktis on plastikust gaasitoru PEØ63x5,8 mm ots koos maakraaniga nimiläbimõõduga DN50 mm. Olemasolev gaasiliiitumine on planeeritud säilida, vajadusel suurendada gaasitoru läbimõõtu.

Gaasivarustuse lõplik lahendus, gaasivooluhulk ja gaasitorustiku läbimõõt täpsustada ehitusprojekti koostamisel, peale projekteeritavate hoonete täpsustamist.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud alal ei asu ning sellele ei ulatu kultuuri-, arheoloogilisi-, muinsuskaitselisi jms mälestisi ega kaitsevööndeid.

Planeeritud alale ei ole kinnistusraamatu järgi seatud isiklikke kasutusõigusi.

Planeeritud alal asub puurkaev PRK0020351, veehaarde sanitaarkaitseala raadiusega 10 m.

Planeeringuala asub B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas (AKTSIASELTS TALLINNA VESI veepuhastusjaam, Järvevana tee 3) ning C-kategooria ohtliku ettevõtte ohualas (Premia Tallinna Külmoone AS jäätisevabrik, Peterburi tee 42).

Lennujaama piiranguvöönd (ehitise maksimaalne lubatud kõrgus 45 m).

5.2 Planeeritud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks. Planeeritud kitsendused on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis ja DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*.

Krunt pos 1

- Elektri liitumiskilbi ehitamiseks ja kasutamiseks, kaitsevööndi ulatuses 2 m kilbist.
- Sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks võrguvaldaja kasuks, 1m välisseinast mõlemale poole.

Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b kinnistu

- Planeeritud reovee- ja sademeveetorudele 2 m toru telgedest mõlemale poole;
- Planeeritud madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- Planeeritud elektri liitumiskilbile kaitsetsooni 2 m ulatuses.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

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

6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Välisviimistlus: täpne välisviimistlus määratakse ehitusprojekti, välistada imiteerivad materjalid.

- Planeeritavatesse hoonetesse kavandada varjend arvestades ehitusprojekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega.
- Hoone projekteerimisel vältida kuumasaarte tekkimist. Arvestada Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“.
- Asjakohaste ametiasutuste kooskõlastuse olemasolul võib hoonete katustele paigaldada päikesepaneele.
- Olemasoleva hoone Lennujaama tee poolse sammastel paikneva hoone osa amortiseerumisel ning senise lahenduse olulisel ümber ehitamisel, sealhulgas hoone

mahu ja/või põhikonstruktsioonide olulises ulatuses muutmisel, mille käigus on vajalik hoone kasutus peatada, tuleb esimese korruse parkimislahendus ümber kujundada. Kavandades esimesele korrusele äriruumid, väliala või muu tänavaruumi rikastav lahendus.

- Olemasoleva hotelli suuremahulisel rekonstrueerimisel tuleb kaaluda idapoolse sissepääsu rajamist, koos sellele ette nähtud hajumisruumi ja varikatusega. Juurdepääsud tuleb lahendada kooskõlas ümbritseva tänavaruumiga.
- Arvestada Tallinna lennuvälja lähiümbruse piirangupinna kõrgusega, mille absoluutkõrgus on 84,3 meetrit. Seda kõrgust ei tohi ületada hoone katusele paigaldatavad seadmed ega hoone ehitamisel kasutatav tehnika (kraana vms).

6.2 Täiendavate uuringute ja kooskõlastuste vajadus

- Hoone katusele päikesepaneelide paigaldamine kooskõlastada enne ehitusprojekti koostamist vastavate ametiasutustega.
- Maastikuprojektide ja hoonete ehitusprojektide koostamisel teha koostööd Lasnamäe Linnaosa Valitsusega

6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Krundile ei ole piirdeid kavandatud.

- Hooneväliste tehnoseadmete asukohtade määramisel arvestada hoone arhitektuuriga.
- Planeeritud hoonele päikesepaneelide paigaldamiseks tellida enne ehitusprojekti koostamist võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Esitada ehitusprojekti koosseisus väliruumi terviklahendus, kaasata maastikuarhitekt.
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise kord“.
- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt määratud asukohta. Istikud ja istutustööd peavad vastama Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.
- Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.

6.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Hoonete ehitusprojektide koostamisel käsitleda nõudeid ehitise ligipääsetavuse tagamisel.

6.5.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Parklad, sõiduteed ja kõnniteed projekteerida vastavalt EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud nõuetele.
- Tagada rattahoiuvõimalused vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „Tallinna rattastrateegiale 2018-2028“.
- Parkimiskohad liigendada haljastusega.
- Näha ette ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu loomine.

6.5.2 Keskkonnaalased nõuded

Jäätmehooldus

- Jäätmete käitlemise korraldamisel juhinduda Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.
- Jäätmete kogumiskonteinerid projekteerida hoone mahtu või teenindusjuurdepääsu vahetusse lähedusse, arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.
- Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

Pinnase radoonisisaldus

- Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

Müra ja vibratsioon

- Juurdeehitisel arvestada nii liiklusrumür, kui lennumüraga heliisolatsiooni ja müraleevendusmeetmete valikul. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müranormtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest.“
- Projekteerimisel juhinduda standardist EVS-EN ISO 717-1:2021, tagamaks ehituslike võtetega müra normväärtuste täitmine siseruumides.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717;
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- Rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusrumüratasemeid ca 5 dB võrra.
- Hoonetes sees tuleb tagada vibratsioonitasemete vastavus sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks

- Vältida sademevee sattumist naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.

Hoonete energiatõhusus

- Projekteeritav hoone peab järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hoone projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“.

6.5.3 Tuleohutusnõuded

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

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone juurdeehitis vastavalt normikohasele tuleohutusklassile.
- Kui projekteeritav hoone on Eesti standardi EVS 812 „Ehitiste tuleohutus, osa 8: Kõrghoonete tuleohutus“ määratluse järgi kõrghoone tunnustega (kõrgus üle 28 m või hoone kõrgeima korruse põranda kõrgus on maapinnast üle 24 m (v.a juhud, kui ülemisel korrusel on ainult tehnilised ruumid), tuleb tuleohutuse tagamiseks järgida standardis määratud tuleohutusnõudeid.
- Kõrghoone 10-korruselise hooneosa ja madalama hooneosa vahelt tuleb projekteerida tuletõkkekonstruktsioon vastavalt „Eesti Standardile EVS 812-8 Ehitiste tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus“ või projekteerida kogu hoone kõrghoone normidele vastavalt.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega arvestades EVS 812-7 toodud nõudeid.
- Päästemeeskonnale peab olema tagatud pääsemine päästetehnikaga hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Kui mõnest küljest ei ole võimalik vahetut juurdepääsu tagada tuleb anda lahendus ehitusprojekti koostamise käigus arvestades hoone arhitektuuri ja hetkel kehtivaid nõudeid (projekteerida kaks evakuatsioonitee ja/või- väljapääsu, rajada varuteed: näiteks redelid koos vahetasapindadega, või luugid ja trepid rõdude vahel vms. Täpsem lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamise käigus.)

6.5.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- Paigaldada hoonele vastupidavad ukse ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures on soovitatav kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Pidev mehitatud valve sissepääsude juures on eelistatum kui videovalve.
- Väli ruumi projekteerimisel kasutada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste ja/või muid väikevorme – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk.

- Valgustada hoonetevaheline ruum, sh tänavad ja parklad.

6.5.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas

Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnoõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega. Eelistada tehnoõrkude rajamist avalikule maale, lähtuda Ehitusseadustiku § 70 toodud põhimõtetest ning linna reguleerivatest õigusaktidest.

Katustele ja fassaadidele paigaldatavate tehnoseadmete (päikesepaneelid, soojustpumbad, ventilatsiooniseadmed jms) puhul tagada nende visuaalne sobivus linnaruumi. Tehnoseadmete projekteerimisel lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud detailplaneeringus kavandatud teed ja tehnoõrgud, täidetud teede ja tehnoõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Ehitusprojekti koostamisel korrigeerida sademevee ärajuhtimise lahendust arvestades võrguvaldaja tehniliste nõuetega.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Elektrivarustus

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Välisvalgustus

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

Sidevarustus

Soojus- ja kaugjahutusvarustus

- Soojustorustiku primaarkontuuri osa peab olema terasest P235, vastavalt EN-10216-2, EN-10217-2 ja EN-102217-5 normidele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seina paksus ei tohi olla väiksem Eesti Standardis EVS-EN 253 määratust. Materjali valikul peab arvesse võtma, et uus soojustorustik on kavandatud lekke otsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud terasest torumaterjalist (vastavalt Eesti Standardile EVS-EN 253, 448, 488 ja 489).
- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojus- ja jahutustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.
- Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda võrguvaldaja kaugkütte ja kaugjahutuse tehnilised tingimused.
- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada võrguvaldaja kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.

Gaasivarustus

- Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustisest) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee.
- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektilahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee. Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistööde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.
- Pärast ehitustööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

7 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

7.1 Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Olemasoleva hotelli laiendamine võib kaasa tuua positiivseid mõjusid. Kvaliteetse ja hästi läbimõeldud väliruumi loomine soodustab selle aktiivsemat kasutamist. Sealjuures on arvestatud erinevate liiklejate gruppidega.

7.2 Majanduslikud mõjud

Planeeringu realiseerimine toob kaasa positiivseid majanduslikke mõjusid, suurendades piirkonna majandustegevust ja töökohtade arvu. Laienemine suurendab hotelli konkurentsivõimet ning meelitab rohkem külastajaid, mis omakorda toetab lähiala ettevõtteid ja teenusepakkujaid.

7.3 Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtuslikud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub avaldus kultuuriline mõju.

7.4 Mõju looduskeskkonnale

Planeeringu realiseerimisel suureneb roheala ning seeläbi ka vett läbilaskvate pindade osakaal. Kavandatud hoonete vahele tekib terviklik haljasala ning idapoolne parkla liigendatakse haljastusega, mis soodustab sademevee imbumist ja aitab vähendada linna kuumasaare efekti.

Looduskeskkonnale avalduvate võimalike negatiivsete mõjude minimeerimiseks on ette nähtud leevendusmeetmed, mis on kirjeldatud punktis 6.5.2 „Keskkonnavalused nõuded“. Pärast nende meetmete rakendamist ei ole olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale ette näha.

8 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringus seatud ruumilise arengu eesmärkide täitmiseks on:

- Olemasoleva hotellihoone laiendamiseks on kavandatud arhitektuurselt sobiv juurdeehitis.
- Jalakäijate liikumisohutuse ja -mugavuse parandamiseks on kaotatud autodega juurdepääs Tartu maanteelt.
- Kinnistu väliruumi kaasajastamiseks ja kuumasaarte vähendamiseks on kavandatud kompaktne haljasala.

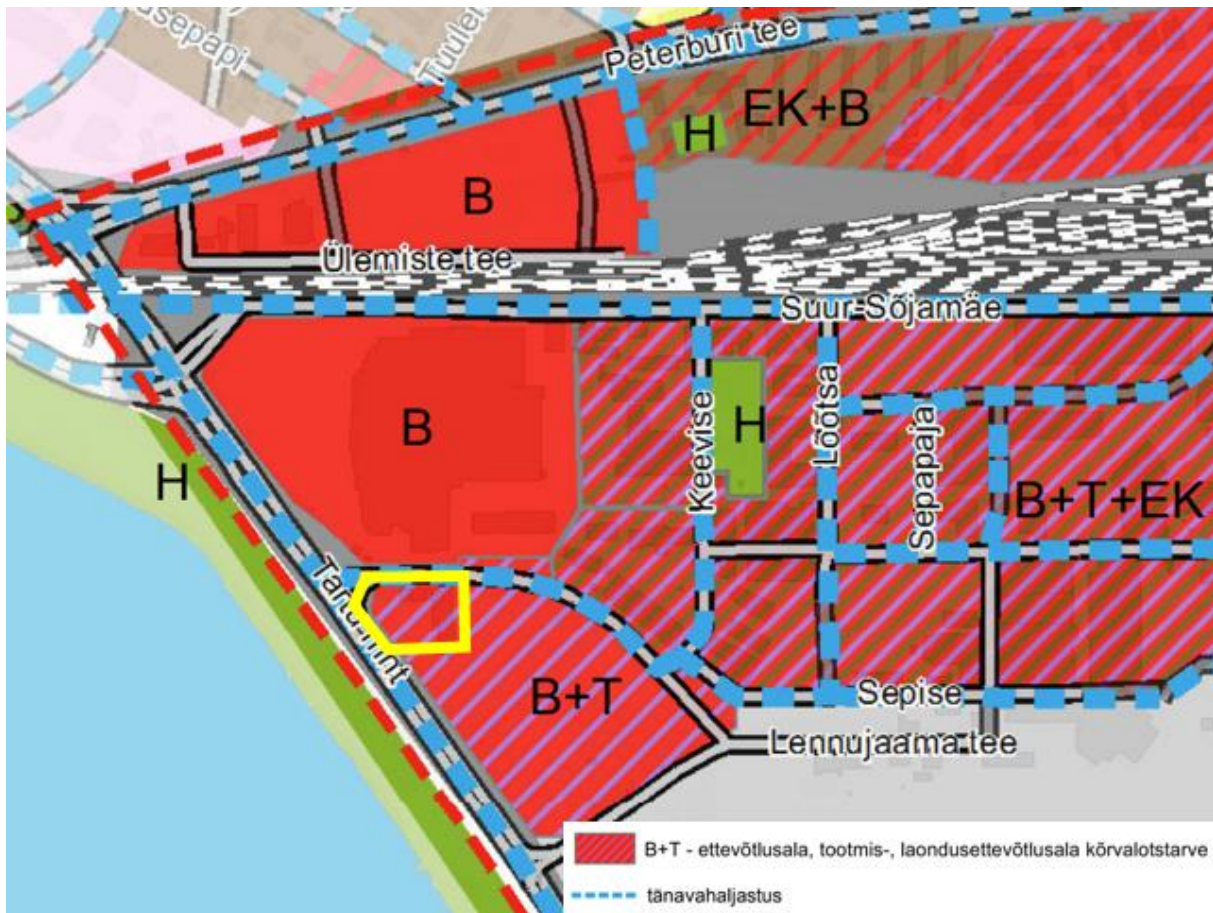
8.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele

- Kavandatud on arhitektuurselt sobiv juurdeehitis
- Jalakäijate turvaliseks liiklemiseks on sulgetud Lennujaama tee poolne juurdepääs.
- Kavandatud on kompaktne roheala.

8.3 Vastavus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule

Planeeritud maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, kus kehtib Tallinna Linnavolikogu 01.10.2015 otsusega nr 153 kehtestatud „Lasnamäe tööstusalade üldplaneering“. Planeeritud ala asub tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarbega ettevõtlusalal, kus võivad paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarbe täitmiseks võivad alal paikneda tootmis-, logistika- ja laohooned, kui need ei avalda negatiivset mõju (lähiala) ettevõtluskeskkonnale.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.



Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanist, planeeringuala tähistatud kollasega

8.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine

Planeeritud ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 10.02.1999 otsusega nr 16 kehtestatud „Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering“ (DP001530), milles planeeritud krundile on määratud ehitusõigus kuni 21 m kõrguse ärihoone (hotelli) ehitamiseks. Detailplaneering on planeeritud ala osas realiseeritud.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub „Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering“ planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

8.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Tallinna Linnavalitsuse 22.10.2024 korralduses nr 944 määratud lähteseisukohad ja lisatingimused :

- 1.1 anda Lennujaama tee poolsele hotelli osale lahendus, mis tagaks kvaliteetse tänavaruumi ning mille esimese korruse tänavaruumis ei oleks parklat (kui hotelli rekonstrueeritakse);
Tingimus lisatud punkti 6.1 *Hoone olulisemad arhitektuurinõuded*.
- 1.2 kavandada planeeritavale krundile kompaktne haljasala (vähemalt 15%) küllastajate ja töötajate rekreatsioonialaks, millele lisandub tänavahaljastus ja muud haljasribad;
Planeeritud juurdeehitise ja olemasoleva hoone vahele on kavandatud kompaktne haljasala (15% märgitud joonisel DP-2). Alal kokku on maaga ühendatud haljastuse osakaal 20%.
- 1.3 esitada väliruumi põhimõtteline lahendus, sh hotelli laienduse ehitusaegne põhimõtteline lahendus;
Väliruumi ja hotelli laienduse põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel DP-2 Põhijoonis.
- 1.4 kavandada Tartu maantee poolsele kinnistu osale kõrghaljastus (tänavahaljastus);
Tingimusega on arvestatud, vt põhijoonis DP-2.
- 1.5 planeeritava kinnistu idapoolse piiri äärsest parkimis- ja teenindusalast (olemasoleva hotelli tagune ala) kujundada jalakäijate läbipääsude ja haljastusega liigendatud parkimiskohtadega tänavalik linnaruum;
Krundi ida- ja lõunapoolsele osale on antud terviklik lahendus, mis tagab turvalised liiklemistingimused kõigile kasutajagruppidele. Parkimine on liigendatud haljastusega ning arvestatud on võimalikult suures osas olemasoleva haljastuse säilimisega. Kergliiklusteede planeerimisel on arvestatud olemasoleva hoone sissepääsudega ning jalakäijate võimalike liikumisteedega.
- 1.6 kavandada hotelli laiendusesse varjend arvestades planeeringu koostamise ajal varjenditele kehtivate nõuetega;
Nõue lisatud peatükki 6.1 *Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded*.
- 1.7 kavandada juurdepääsud kinnistule ainult Lennujaama tee poolt. Kõige Tartu maantee poolsem juurdepääs Lennujaama teelt sulgeda;
Juurdepääsud on kavandatud Lennujaama tee poolt, kõige Tartu maantee poolsem juurdepääs on sulgetud.
- 1.8 lahendada planeeritava kinnistu parkimine ja vajalik manööverdusruum Tartu maanteelt juurdepääsuta;
Kinnistu parkimine on lahendatud ida poolses osas haljastusega liigendatud parklas. Bussidele ja teenindavale transpordile vajalik manööverdusruum on märgitud põhijoonisel DP-2.
- 1.9 lahendada juurdepääs planeeritava kinnistuni avalikult kasutatavalt linna tänavalt;
Juurdepääs krundile on kavandatud Lennujaama teelt.
- 1.10 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;
Nõue lisatud punkti 6.5.1 *Liikluskorralduse alased nõuded*.

- 1.11 parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;
- Parkimiskohti on kavandatud vastavalt planeeringu koostamise ajal kehtivatele normidele. Parkimiskohtade vajadus tuleb tagada vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele normatiividele.
- 1.12 tagada rattahoiuvõimalused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „Tallinna rattastrateegiale 2018-2028“.
- Detailplaneeringus tuua välja kontrollarvutus ja lisada vastavad nõuded projekteerimiseks. Rattaparklad projekteerida hoone mahtu või varikatuse alla. Tagada elektrirataste laadimisvõimalus ja esmane hoolduspunkt;
- Rattaparklad on kavandatud hoone sissepääsude lähedusse. Kontrollarvutus on välja toodud peatükis 4.2 *Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted*. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud punkti 6.5.1 *Liikluskorralduse alased nõuded*.
- 1.13 siduda avaliku ruumi lahendus kõigi detailplaneeringute lahendustega ühtseks tervikuks. Tagada jalakäijate ja ratturite liikumisteede jätkuvus olemasolevate, planeeritavate ning projekteeritavate teedega (vt Lennujaama-Ülemiste ruumiline visioon);
- Planeeritud lahendus on kokku viidud naaberplaneeringutes kavandatuga.
- 1.14 liigendada parkimisalad haljastusega väiksemateks osadeks (4 parkimiskoha järel normaalses mõõdus tänavapuu), juhinduda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Parkimiskohad on haljastusega liigendatud. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud punkti 6.5.1 *Liikluskorralduse alased nõuded*.
- 1.15 kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskoht ja selleni juurdepääs;
- Olmejäätmete kogumise põhimõtteid on kirjeldatud peatükis 3.6 *Jäätmehoolduse põhimõtted*. Jäätmete põhimõttelised kogumiskohad on näidatud joonisel DP-2 *Põhijoonis*.
- 1.16 arvestades, et Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda tuleb planeeringusse lisada viide sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning tagada hoones müra vastavus kehtestatud normtasemetele;
- Nõue lisatud punkti 6.5.2 *Keskkonnavalad nõuded*.
- 1.17 planeeringu koostamisel arvestada kinnistul paikneva puurkaevu hooldusalale kehtestatud nõuetega. Puurkaev koos hooldusalaga kanda põhijoonisele;
- Planeeringu koostamisel on arvestatud krundil paikneva puurkaevu ja selle hooldusalaga, vt joonis DP-2 *Põhijoonis*.
- 1.18 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata;
- Sademevee käitlemise lahendus on koostatud nimetatud juhendmaterjalist lähtuvalt, põhimõtted on kirjeldatud punktis 4.3.1 *Veevarustus ja kanalisatsioon*. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud punkti 6.5.2 *Keskkonnavalad nõuded*.

- 1.19 teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine, vajadusel korrigeerida planeeringu lahendust;

Haljastuse hinnang on *LISA 4.1*. Joonistel on näidatud puude võrad koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Säilitatud on võimalikult palju olemasolevat haljastust.

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

Tervikliku väliruumi lahendamiseks on vaja üks puu likvideerida, mis asendatakse väärtusliku uushaljastusega. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsmiseks ette nähtud meetmed on kirjeldatud punktis 6.4. *6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded*.

- 1.21 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

Likvideeritav haljastus on välja toodud punktis 3.5.1 *Asendusistutuse esialgne haljastuse ühikute arv on 38*.

- 1.22 rajatavad hooned peavad järgima energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtetus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;

Nõue lisatud punkti 6.5.2 *Keskkonnavalasid nõuded*.

- 1.23 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

- 1.23.1 hoone püstitamisel näha ette ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu loomine;

Nõue lisatud punkti 6.5.1 *Liikluskorralduse alased nõuded*.

- 1.23.2 projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised;

Nõue lisatud punkti 6.5.2 *Keskkonnavalasid nõuded*.

- 1.23.3 hoone projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 14 „Kliimanutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“;

Nõue lisatud punkti 6.5.2 *Keskkonnavalasid nõuded*.

- 1.23.4 projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

Nõue lisatud punkti 6.5.2 *Keskkonnavalasid nõuded*.

- 1.23.5 ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh haljastusprojekt), projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt.

Nõue lisatud peatükki 6.4 *Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded*

4 . Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorralduse projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 25 nimetatud isikud, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Strateegiakeskus linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond, Päästeameti Põhja päästekeskus, Terviseamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Transpordiamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringu lahendus puudutada.

Kaasatud Ametite ja teiste isikute arvamused on koondatud LISAD 2.TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL.

8.6 Vastavus lähtedokumenditele

8.6.1 Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”

Planeeringuala paikneb kaugkütte piirkonnas ning kavandatud hoone küttevarustus on ette nähtud kaugkütte baasil, vt punkt 4.3.5 *Soojusvarustus*. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.5 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

8.6.2 EVS 843:2016 „Linnatänavad”

Detailplaneeringus kavandatud parklad, sõiduteed ja kõnniteed vastavad EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Nõuded liiklusrajatiste projekteerimiseks on määratud punktis 6.5.1 *Liikluskorralduse alased nõuded*.

8.6.3 EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

Detailplaneeringus on kavandatud meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Meetmed on kirjeldatud punktis 6.5.4 *Kuritegevuse riske vähendavad abinõud*.

8.6.4 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Tuleohutusnõuded on kajastatud punktis 6.5.3 *Tuleohutusnõuded*.

8.6.5 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt juhendmaterjalidele.

8.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Planeeringuala idakülge on kavandatud haljastusega liigendatud parkimiskohad ja uued kõnniteeühendused. Olemasoleva hotelli suuremahulisel rekonstrueerimisel tuleb kaaluda idapoolse sissepääsu rajamist, koos sellele ette nähtud hajumisruumi ja varikatusega. Juurdepääsud tuleb lahendada kooskõlas ümbritseva tänavaruumiga. Loobutud on Tartu maantee poolsest juurdepääsust ja võimalusena on lisatud juurde maa-aluse korruse kavandamine.

8.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

Lisatakse peale avalikku arutelu.

8.8.1 Muudatused peale avalikku väljapanekut

Lisatakse peale avalikku väljapanekut.

Projektijuht

Kätlin Saar