



Betooni 32a ja 32 kinnistute detailplaneering

Betooni tn 32a, 32, Lasnamäe Linnaosa, Tallinn

DETAILPLANEERING

DP042590

Töö nr: NP2325

Tellijä:	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Huvitatud isik:	Restarte Property Developers OÜ
Huvitatud isiku esindaja:	Oliver Tiidus
Projekteerija:	Nord Projekt OÜ
Registrikood:	10056556
MTR:	EP10056556-0001
Aadress:	Kalasadama tn 4, Tallinn
Tel.	6403950
Kontaktisik:	Sergei Anissimov info@nordprojekt.ee
Pädev isik:	Kaspar Krass (Volitatud arhitekt, tase 7)
Koostas:	Andres Kariste (Volitatud arhitekt, tase 7)

Koostatud: 28.10.2025

Viimane versioon: v05



SISUKORD

1	ÜLDOSA.....	4
1.1	Üldandmed.....	4
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.3	Detailplaneeringu lähtedokumendid:.....	4
1.3.1	Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:.....	4
1.3.2	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:.....	5
2	PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	5
3	PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK.....	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATU KIRJELDUS.....	6
4.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	6
4.2	Hoonestusala ja hoonete paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted.....	6
4.3	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	8
4.6.2	Veevarustus, tuletõrje veevarustus.....	12
4.6.3	Kanaliseatsioon.....	12
4.6.4	Sademevee kanalisatsioon.....	12
4.6.5	Soojavarustus.....	13
4.6.6	Elektrivarustus.....	13
4.6.7	Tänavavalgustus.....	13
4.6.8	Sidevarustus.....	14
4.7	Liikluskorraldus ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	14
4.7.1	Liikluskorraldus.....	14
4.7.2	Parkimine.....	15
4.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	15
4.9	Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	15
5	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	16
5.1	olulisemad arhitektuurinõuded.....	16
5.2	Tuleohutusnõuded.....	16
5.3	Radoon.....	16
5.4	Keskonnakaitsealased nõuded.....	16
5.5	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
6	PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED.....	17
7	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.....	17

7.1	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE .	17
7.2	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE, AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE	17
7.3	VASTAVUS LASNAMÄE TÖÖSTUSALADE ÜLDPLANEERINGULE	17
7.4	VASTAVUS TALLINN 2035 ARENGUSTRATEEGIA JA KLIIMANEUTRAALSE TALLINNA KAVA EESMÄRKIDELE	18
7.5	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSELE.....	18
7.6	MUUDATUSED VÕRRELDES ALGATAMISETTEPANEKU JUURES OLNUD ESKIISLAHENDUSEGA	19

JOONISED

DP-01 Asukohaskeem
DP-02 Detaiplaneeringu põhijoonis
DP-03 Tehnovõrkude koondplaan
DP-04 Sadeveetrassi skeem
DP-05 Kaugküttetrassi skeem

LISAD

DP-12 Tugiplaan
DP-13 Ruumilise keskkonna analüüs

1 ÜLDOSA

1.1 ÜLDANDMED

Tallinnas Lasnamäe linnaosa tööstusala asuva Betooni tn 32, 32a detailplaneering.
Detailplaneeringu väljatöötamisel on arvestatud antud tööstusala üldplaneeringu nõuetega, lähipiirkonnas koostatavate ja kehtestatud detailplaneeringutega ning kinnistu omaniku vajadustega.

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse määrus 31.10.2012 nr 52 Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded
- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas, RT IV, 04.02.2023, 21
- Riigihalduse ministri määrus 17.10.2019 nr 50 Detailplaneeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded
- Tallinna Linnavalitsuse 14.06.2017 korraldus nr 940-k "Betooni tn 32 ja 32a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas"
- FreeMind OÜ esindaja A. Anton 22.12.2016 algatamisettepanek

1.3 DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID:

- Lasnamäe tööstusala üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 01.10.2015 otsusega nr 153)
- Tallinna Linnavolikogu 29.07.2020 „Tallinna parkimisjuhis“.
- Tallinna Rattastrateegia 2018-2027.
- 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“.
- Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“.
- Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 “Tallinna jäätmehoolduseeskiri”.
- Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 “Raie - ja hoolduslõikusloa andmise kord”
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“.
- Eesti standard EVS 812-6:2012 /A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“

1.3.1 TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED:

AS-i Tallinna Vesi tehnilised tingimused 23.04.2024 **PR/2416000-1**
AS Utilitas Tallinn Tehnilised tingimused 11.04.2024 **24TT-10039**

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 15.07.2024 **475973**

Telia Eesti AS tehnilised tingimused 05.07.2024 nr **38999183**

1.3.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD:

Topo-geoteetiline uuring Geoalus OÜ töö nr. 24-G033

Puitaimestiku asendusistutuse arvutus OÜ Visioon Haljastus töö nr. 296/2021

Dendroloogiline hinnang OÜ Visioon Haljastus töö nr. 235/2020.

Keskkonnaseisundi ülevatus OÜ Adepte Ekspert oktoobris 2018

Betooni tn T5 asendusistutuse arvutus, Nord Projekt OÜ, 2024

Betooni tn 32&32a&32c; Tallinn ROHTTAIMESTIKU UURING, Grün-E OÜ töö 050825-1

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Tallinnas Lasnamäe linnaosas Betooni tänava ja raudtee vahelises kvartalis. Planeeritud maa-ala suuruseks on 3,10 ha. Planeeritud alal aadressiga **Betooni tn 32** (kinnistu 78403:314:0051 ja maa sihtotstarbega 100% sihtotstarbeta maa), pindala 10347 m² sh metsamaa 10347 m². Kinnistu reljeef suhteliselt tasane, keskmine absoluutkõrgus 41,5 m. **Betooni 32a** (kinnistu 78401:101:0768 ja maa sihtotstarbe 100% maatulundusmaa), pindala 15240 m² sh metsamaa 15240 m², keskmine absoluutkõrgus 42,0 m. **Betooni tn 32c** (kinnistu 78401:101:2861 ja maa sihtotstarbega 100% sihtotstarbeta maa), pindala 2080m² sh metsamaa 2032 m².

Alaga piirneb edelast kinnistu Betooni tn 30 (100% tootmismaa), kagust Betooni tn 32b (100% sihtotstarbeta maa), põhjast Betooni tänav T5 (100% transpordimaa).

Käesoleval ajal ei asu kinnistul hooneid. 5-10 km raadiuses asub kaubasadam ja reisisadam, raudtee kaubajaam, lennujaam. Planeeritud ala omab otse väljapääsu kõikidele põhimaanteedele so Peterburi mnt, Tartu mnt ja läbi Järvevana tee Pärnu mnt-le ning Haapsalu mnt-le. Vahetus läheduses asub perspektiivselt suletav paekarjäär.

Tulenevalt sellest, et Betooni tn 32a ja Betooni tn 32 kinnistutel on teostatud metsateatise alusel seaduslik ning ebaseaduslik lageraie, kaalus Tallinna Linnaplaneerimise Amet ehitusõiguse vähendamist ja haljastuse suurendamist, et tagada olemasoleva haljastuse säilimine suuremate rühmadena ning määrata alad uute kompaksete puudegruppide istutamiseks. Linnaplaneerimise amet määras koostöös teiste linna ametitega ise hoone, parkimise vms lahendamiseks ettenähtud ala ning vähendas ehitusõigust võrreldes algatamise korralduse juures olnud eskiislahendusega. Lisaks määras linnaplaneerimise amet detailplaneeringu koostamiseks järgmised tingimused:

- planeeritud kruntidel (kõrghaljastusega) haljastust vähemalt 50%;
- säilitada kõik olemasolevad puud, tagada puude kasvutingimused (sh säilitada kraav)
- luua haudelindudele on sobivad tingimused.

3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Eelnevast tulenevalt on detailplaneeringu koostamise eesmärk:

- luua piirkonda korrastatud ja kaasaegne linnaruum;
- luua kompaktna tootmis- ja ärihoonete piirkond, mis on kooskõlas linna arenguga;
- luua uusi töökohti suure elamupiirkonna naabruses;
- anda võimalus infrastruktuuri arendamiseks.

Detailplaneeringuga saab luua eeldused kvartali korrastamiseks, maa efektiivsemaks kasutamiseks ning atraktiivse tööstus- ja ärikvartali tekkeks, arvestades tänapäevast tehnoloogiat ning

arhitektuurikeelt. Lasnamäe tööstusala üldplaneeringu kohaselt asuvad Betooni tn 32, Betooni tn 32a kinnistud ettevõtluslal (B+T), millel on tootmis-, laonduettevõtlusala kõrvalotstarve. Ettevõtluslal, millel on tootmis- ja laonduettevõtlusala kõrvalotstarve, 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. Lisaks liiklusala (L). Liiklusala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse maaga, mis neid ehitisi teenindab.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATU KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega Betooni tn 32a kinnistule määrata kuni 50% äri- ja vähemalt 50% tootmismaa sihtotstarve, sihtotstarbeta maa Betooni tn 32 kinnistust moodustada üks transpordimaa sihtotstarbega ja üks ja kuni 50% äri- ja vähemalt 50% tootmismaa sihtotstarbega krunt. Mõlemale hoonestatavale krundile määrata ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega äri- ja tootmishoone või tootmishoone ehitamiseks. Hoonestatavaid krunte võib liita. Betooni tn 32c katastriüksusel säilib olemasolev sihtotsarve (sihtotstarbeta). Lisaks on detailplaneeringus antud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Käesoleval ajal asub planeeritud alal kolm kinnistut suurusetega 10347 m², 15240 m², 2080m². Detailplaneeringu järgi jagatakse olemasolev Betooni tn 32 kinnistu kaheks krundiks so üks tootmismaa 50-100%, ärimaa 0-50%, sihtotstarbega krunt (pos 1) ja 100% transpordimaa krunti (pos3). Transpordimaa krundile pos 3 planeeritud kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist linna ja Betooni tn 32 kinnistu omaniku vahel kokkulepe transpordimaa krundi linnale tasuta võõrandamiseks. Teine kinnistu (pos 2) määratakse ehitusõigus ja tootmismaa 50-100% ärimaa 0-50% sihtotstarve. Kolmas kinnistu (pos4) jääb sihtotstarbeta maaks 100%. Detailplaneering näeb ette, et võimalik on pos nr 1 ja 2 kõrvuti asuvad krundid omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata.

4.2 HOONESTUSALA JA HOONETE PAIKNEMISE JA SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu lahenduses on määratud ehitusõigus uute ärihoonete ja tootmishoonete ehitamiseks. Planeeritud tootmismaa/ärimaa sihtotstarbega kruntidele on näidatud võimalik hoonestusala.

Detailplaneeringu järgi jagatakse olemasolev Betooni tn 32 kinnistu kaheks krundiks so üks tootmismaa 50-100% ärimaa 0-50%, sihtotstarbega krunt. (pos 1), 100% transpordimaa krunti (pos3). Transpordimaa krundile pos 3 planeeritud kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist linna ja Betooni tn 32 kinnistu omaniku vahel kokkulepe transpordimaa krundi linnale tasuta võõrandamiseks. Teine kinnistu (pos2) määratakse ehitusõigus ja tootmismaa 50-100% ärimaa 0-50% sihtotstarve. Kolmas kinnistu (pos4) jääb sihtotstarbeta maaks 100%. Detailplaneering näeb ette, et võimalik on pos nr 1 ja 2 kõrvuti asuvad krundid omavahel liita ilma uut detailplaneeringut koostamata, summerides ka kruntide hoonete arvud, ehitisealused pinnad, brutopinnad, hoonestusala piir jääb detaiplaneeringujärne.



Pos 1	
Krundi kasutamise sihtotstarve	tootismaa 50-100% ärimaa 0-50%
Planeeritud hoonete kasutusotstarve	kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned, meelelahutushoone, tootmis-, logistika ja laohooned, varjend
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud kõrgus	18m
Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast keskmisest maapinnast (planeeritava maapinna kõrgus täpsustub ehitusprojektis)	59.5m (EH2000 kõrgussüsteemis)
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 korrust maa peal, -1 korrus maa all
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	3000m ²
Maaüksuse koormusnäitajad	kavandatud täisehitusprotsent on max 30% kavandatud koormusindeks on <0,4 kavandatud haljastusprotsent 50,5%

Pos 2	
Krundi kasutamise sihtotstarve	tootismaa 50-100% ärimaa 0-50%
Planeeritud hoonete kasutusotstarve	kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned, meelelahutushoone, tootmis-, logistika ja laohooned, varjend
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud kõrgus	18m
Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast keskmisest maapinnast (planeeritava maapinna kõrgus täpsustub ehitusprojektis)	60.0m (EH2000 kõrgussüsteemis)
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2 korrust maa peal, -1 korrus maa all
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	4500m ²
Maaüksuse koormusnäitajad	kavandatud täisehitusprotsent on max 30% kavandatud koormusindeks on <0,4 kavandatud haljastusprotsent 51,7%

Pos 3	
Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa 100%

Pos 4	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Sihtotstarbeta maa 100%



Planeeritud hoonete kasutusotstarve	-
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast keskmisest maapinnast (planeeritava maapinna kõrgus täpsustub ehitusprojektis)	-
Hoonete suurim lubatud korruselisus	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	-
Maaüksuse koormusnäitajad	kavandatud täisehitusprotsent on 0% kavandatud koormusindeks on 0 kavandatud haljastusprotsent 95,3%

4.3 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED.

Alal on esindatud kiirekasvulist ja lühiealist liiki puud, mille seisukord ei ole hea. Kasvukeskkond on liigniiske, kohati kasvavad puud vees. Liigiliselt on esindatud kiirekasvulised ja lühiealised liigid – hall lepp, harilik haab, harilik toomingas, sookask, raagremmelgas. Puude kasvutihedus on suurem tee äärsetes osades, kus leidub rohkem noori halle leppasid.

Puittaimede kasvutihedus on hõredam teest eemal. Keskmiselt on 53,1% puudest IV väärtusklass ja 46,9% puudest V väärtusklass (tüves mädanikud ja vigastused, liialt vesine kasvupinnas, palju murdunud puid ja murdumisohtlikke puid)

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kõik planeeringualale kavandatav tulevane tootmistegevus peab nägema ette reostusohu minimeerimist ja võrreldes käesoleva hetkega, reostuse mitte suurendamist.

Kõikidele kõvakattega parkimis- ja laadimisplatsidele nähakse ette sademevee restkaevud, mille äravoolude ette paigaldatakse liiva- ja õlipüüdjad. Pinnasesse immutatakse sademeveed ainult murupindadelt ja kõnniteelt. Kõik olemasolevad süvendid täidetakse ning maapind planeeritakse. Ala edelanugas asuv kraav süvendatakse ja korrastatakse ning kasutatakse osaliselt sademevee ärajuhtimiseks.

Planeeritud ala põhjapoolses nurgas on väiksemahuline olemasolev kõrghaljastus, mis korrastatakse ja maksimaalselt säilitatakse. Haljastusprojekti koostamisel arvestada, et rohealadel (rohealad on märgitud joonisel DP-03 Põhijoonis) peab kasvama erinevaid taimeliike ning rohealale kavandada puhke-väliruum hoone töötajatele, eelistatult kompaktselt haljasalale.

Puude ja põõsaliikidele istutamisel vajalike kasvukoha tingimuste loomise vajadusega. Täiendava haljastuse rajamisel kasutatakse väärtuslikke ja pikaealisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud. Õhusaastet taluvaid põõsaid tuleb istutada parkimiskohti liigendavatele haljasaladele. Soovituslikult kasutada vastupidavaid lehtpuid nagu vahtra liigid (harilik vaher, tatari vaher, tähkvaher jne), pooppuu, sanglepp, hobukastan, saar, pärna liigid, harilik robiinia jne; lehtpõõsastest sobivad kõik kukerpuud, harilik hõbepuu, enelad jne.

Suur osa planeeringuala haljastusest rajatakse kruntide äärealadele, eraldamaks erinevatel kinnistutel olevaid tootmisalasid.

Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele. Vajadusel paigutada hoonestusala

puudepoolsemasse serva juuretõkkematerjal, mis juhib puude juured eemale. Puu juurtele peab kasvaks jääma vabaks vähemalt kaks suunda, sest ühepoolse juurestikuga puu võib tormituul kergelt ümber lükata.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis, sealhulgas ka invasiivsete võõrliikidega saastunud pinnase utiliseerimise lahendus.

Projekti koostamisel arvestada lume ladustamisaladega kuhu kõrg- ja madalhaljastust planeerida ei tohi.

Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale, ülejäänud puude istutamise või kompenseerimise osas teha koostööd Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Kruntidel pos 1 ja pos 2 kavandada haljastuse osakaal mõlemal vähemalt 50%.

Haudelindudele sobivate tingumuste loomisel hoiduma pesitsevaid linde ohustavatest tegevustest kevadel ja suvel, täita looduskaitseaduse § 55 lg 61, mille järgi on keelatud looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning lindude tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal.

Raietööde puhul on sobiv piirang 1. aprillist kuni 15. augustini. Ainult põõsaste eemaldamise puhul võib piirangu periood alata ka 15. aprillist, enne põõsaste lehtimist, ning kesta samuti 15. augustini.

Veekogude hooldustöödest (pilliroo, hundinuiade ja muu taimestiku eemaldamisest, aga ka sellise taimestikuga veekogude süvendamisest) hoidumise soovituslik periood on 15. aprillist kuni 1. augustini. Kui veekogul pesitsevad veelinnud, kelle pojad ei ole selleks ajaks lennuvõimet saavutanud ning vajavad kaldataimestiku varju, tuleb tööde alustamisega viivitada 15. augustini.

Asendusistutuse arvutuse lähteandmed

Asendusistutuse arvutuse aluseks on Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021. a määruses number 2

"Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord" toodu valem $D1 * (k1 + k2 + k3) / 3 =$ haljastusühikute arv, kus

D1 - raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites;

k1 - raiutava puuliigi koefitsient: sookask, hall lepp, harilik haab, harilik toomingas ja raagremmelgas =

0,5;

k2 - raiutava puu seisukorra koefitsient: IV väärtusklass 0,2;

k3 - muu ehitusalune raie = 0,5.

Puittaimestiku orienteeruva kasvutiheduse, liigilise koosseisu, väärtusklassi ja tüve rinnasdiameetri välja

selgitamiseks teostati järgnevad katsemõõtmised vahetus lähialas:

- Betooni 30 kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m);
- Betooni 30 kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m);
- Betooni 30c kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m);
- Betooni 30c kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m);
- Betooni 32b kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m).

Mõõtmistulemused on järgnevad:

Jrk

Nr Puittaime nimetus Rinnasläbimõõt, cm Väärtusklass

Betooni 30 kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m)

1 Sookask 10 IV

2 Hall lepp 14 IV

3 Harilik toomingas 8 IV

4 Hall lepp 16 IV

5 Hall lepp 14 V

6 Hall lepp 13 V

Betooni tn 30 kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m)

1 Sookask 8 IV

2 Raagremmelgas 13; 8 V

3 Harilik haab 18 V

4 Hall lepp 9 IV

5 Hall lepp 10 IV
6 Hall lepp 15 IV
7 Hall lepp 8 V
8 Hall lepp 13 V
9 Hall lepp 11 IV
Betooni 30c kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m)

1 Sookask 15 IV
2 Sookask 17 V
3 Sookask 14 V
4 Harilik haab 21 V
5 Hall lepp 17 V
Betooni 30c kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m)

1 Sookask 25 IV
2 Sookask 13 V
3 Hall lepp 15 V
4 Harilik haab 18 V
5 Harilik haab 23 V
6 Harilik toomingas 10 IV
Betooni tn 32b kinnistul katselapp suurusega 100 m² (10x10 m)

1 Sookask 25 IV
2 Sookask 27 IV
3 Sookask 14 IV
4 Sookask 21 IV
5 Sookask 26 IV
6 Harilik haab 18 V

- Kokku mõõdeti 500 m² katselapi kohta 32 puud, mille rinnasdiameeter on 8 cm või suurem. Lisaks leidub puid, mille rinnasdiameeter on alla 8 cm, samuti põõsaid-võsa, millest suurima osakaalu moodustavad

pajude prk ja harilik toomingas, samuti murdunud ja pikali vajanud puid.

-Seega keskmiselt kasvab 15,625 m² peale 1 puu, mis on rinnasdiameetriga üle 8 cm.

- Keskmine tüve rinnasdiameeter (kui mitte arvestada alla 8 cm rinnasdiameetriga puid) puudel on 15,18.

- Liigiliselt on esindatud kiirekasvulised ja lühiealised liigid – hall lepp, harilik haab, harilik toomingas, sookask, raagremmelgas, millele vastav liigikoefitsient on 0,5 ning seetõttu ei ole otstarbekas

liigilist koosseisu täiendavalt analüüsida.

- Puude kasvutihedus on suurem tee äärsetes osades, kus leidub rohkem noori halle leppasid.

Puittaimede kasvutihedus on hõredam teest eemal.

- Keskmiselt on 53,1% puudest IV väärtusklass ja 46,9% puudest V väärtusklass (tüves mädanikud ja vigastused, liialt vesine kasvupinnas, palju murdunud puid ja mardumisohhtlikke puid)

- Kokku on likvideeritud puid orienteeruvalt 18 000 m² maa-alalt, millest ~300 ruutmeetrit kasvab puid hõredamalt/esindatud on rohkem põõsastikke, seega arvestatakse seal koefitsienti 0,5.

- Arvestades puu kasvutiheduseks 1 puu 15,625 m² kohta ning pindala, millelt puid on raiutud 18 000 m², millest ~300 m² kasvab puid hõredamalt, võib järeldada, et orienteeruvalt likvideeriti kokku 1056 puud.

- Võttes aluseks, et kokku likvideeriti 1056 puud, oleks eeltoodud andmete põhjal nendest 560 puud võis olla IV väärtusklass ja 496 puud võis olla V väärtusklass.

- Asendusistutuse haljastusühikute arv 1 keskmise puu kohta on järgnev:

Puittaimede nimetus

Väärtusklass D k1 k2 k3 Haljastusühikute arv 1

puu kohta

1 Sookask, raagremmelgas, harilik haab, harilik toomingas, hall lepp IV 15,18 0,5 0,2 0,5 6,1

2 Sookask, raagremmelgas, harilik haab, harilik toomingas, hall lepp V Ei kuulu asendamisele

- Vöttes aluseks eeltoodud andmed, mille põhjal kasvaks alal, kust puid on likvideeritud, 560 puud IV väärtusklassist ning arvestades ühe IV väärtusklassi puu kohta keskmiseks asendusistutuse haljastusühikute arvuks 6,1, siis kokku kujuneks IV väärtusklassi puude asendusistutuse arvuks 3416 haljastusühikut.

- V väärtusklassi puud asendamisele ei kuulu.

Kokkuvõte

Alal on esindatud kiirekasvulist ja lühiealist liiki puud, mille seisukord ei ole hea. Kasvukeskkond on liigniiske, kohati kasvavad puud vees.

Katsemõõtmiste ja arvutuskäikude tulemusel leiti, et alal, kust puid on likvideeritud, võis kasvada kokku 1056 puud, millest orienteeruvalt 560 puud võis olla IV väärtusklass ja 496 puud võis olla V väärtusklass.

Lähiala katsemõõtmiste tulemusel saadi ühe IV väärtusklassi puu kohta keskmiseks asendusistutuse haljastusühikute arvuks 6,1. Kokku 560 neljanda väärtusklassi puu asendusistutuse arvuks kujuneks 3416 haljastusühikut. V väärtusklassi puud asendamisele ei kuulu.

Betooni tänav T5 kõrghaljastuse likvideerimise asendusistutuse arvutused seoses planeeritava kõnnitee ehitusega

Nr Puittaime nimetus Rinnasläbimõõt, cm Väärtusklass Arvutuskäik Haljastusühikud

1 Hall lepp 18 IV 18x(0,5+0,2+0,5):3=7,2

2 Hall lepp, sookaks V Ei kuulu asendamisele

Kokku neljanda väärtusklassi puu asendusistutuse arvuks kujuneks 7,2 haljastusühikut. V väärtusklassi puud asendamisele ei kuulu.

Märkus! Arvutusega saadud haljastusühikute arv on esialgne ning täpsustub raieloa menetlemise käigus

4.4 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritud ala on suhteliselt tasane. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritud alale.

Olemasavad insenervõrgud paiknevad Betooni tänaval haljaspindade all.

Kruntide sademevesi tuleks juhtida osaliselt pinnasesse ja osaliselt sademevee kanalisatsioonitorustikku. Vertikaalplaneeringuga tuleb vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Sadevesi juhitakse planeeritud transpordimaal sõiduteelt planeeritud restkaevude kaudu sademevee kanalisatsioonitorustikku. Kergliiklusteedelt juhitakse sadevesi valdavalt haljasaladele pinnasesse immutamiseks.

Sademeveed suunatakse läbi torustiku Betooni tänav T5 kinnistul paiknevasse kanalisatsioonitorustikku, perspektiivis on kohustus liituda Suur-Sõjamäe sademevee ärajuhtimise skeemi variant C1 järgse perspektiivse sademevee eesvoolutorustikuga pärast selle väljaehitamist.

4.5 JÄÄTMEKÄITLUS

Kinnistul tekkivatest olmejäätmete liigiline tekkimine ja kogumine lahendatakse edasise ehitusprojekti koostamise raames. Põhimõtteline jäätmete liigiti kogumikont on näidatud Põhijoonisel ning kogumiskoha lahendus vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Liigiti kogutud jäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16. Jäätmeveo nõuded. Olmejäätmete kogumiskoha projekteerimisel tuleb lisaks arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21. Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded. Kogumiskohas peab olema võimalik üle anda segaolmejäätmeid, vanapaberit, biojäätmeid ja pakendijäätmeid.

4.6 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE KAVANDAMINE

4.6.1 TEED

Detailplaneeringuga nähakse ette transpordimaa 100% krunt (Pos 3) Betooni tänava äärde kergliiklustee rajamiseks (kergliiklustee min laius 3.5m). Ligipääs kruntidele kavandatakse otse Betooni

tänavalt ja perspektiivne juurdepääs Betooni tn 30 kinnistu tänavõrgu väljaeehitamisel. Teede-platside katendid ja suurused lahendatakse ehitusprojektiga arvestades kuumasaarte tekkimise võimaluse minimeerimisega.

Kinnistule Betoon tn 32c on planeeritad ligipääsute kinnistule Betooni tn 32b.

Teede, parkimise, haljastuse ning jäätmete kogumiskoht on põhimõtteline ning täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Parkimiskohtade arvutus lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Parkimiskohtade vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt hetkel kehtivale normatiivile.

4.6.2 VEEVARUSTUS, TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimisel tuleb juhinduda AS-i Tallinna Vesi tehnilistest tingimustest.

Planeeringuala olme- ja sisetulekustutusvesi on lahendatav Betooni tänava dn 250 mm ühisveetorustikust (tupiktorustik).

Planeeritud kruntide väline tulekustutusvesi 15 l/s tagatakse veetrassile ette nähtud tulekustutusvee hüdrantidega.

4.6.3 KANALISATSIION

Kinnistu kanalisatsioonitorustikud planeeritakse isevoolsetena transpordimaale. Kõikidele planeeritud kinnistutele tuleb ette näha kuni 1m kaugusele väljaspoole krundi piiri tänava maa-alale rajatav liitumispunkt.

Kanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev kanalisatsioonitoru Betooni tänaval läbimõõduga 500 mm.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühisvoolne. Planeeringuala siseselt tuleb kanaliseerimine lahendada lahkvoolselt. Planeeringuala reoveed juhitakse Betooni tn d 500 mm ühiskanalisatsioonitorustikku.

Kui ehitusprojektiga kavandatakse hoonesisest parklate, tuleb põrandavesi juhtida pärast eelnevat puhastamist reoveekanaliseerimisele.

4.6.4 SADEMEVEE KANALISATSIION

Kruntide sademevesi juhitakse osaliselt kraavi ja osaliselt sademevee kanalisatsioonitorustikku. Sademevesi juhitakse planeeritud kõvakattega platiseidelt restkaevude kaudu sademevee kanalisatsioonitorustikku. Kergliiklusteedelt juhitakse sademevesi haljasalale imutamiseks pinnasesse. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Keskkonda või tehnovõrku juhitava sademevee koostis peab vastama keskkonnaministri 08. 11 2019. a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1“ § 5 ja 7 nõuetele.

Võimalikult suur osa nn tinglikult puhtast (katusele langev) sademeveest imutada pinnasesse ning piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Imutusplokkide kasutamine kinnistul ei ole võimalik õhukese pinnakatte tõttu (keskkonnaministri 08. 11 2019. a määrus nr 61).

Sademevee kanaliseerimise lahendamisel on aluseks Suur-Sõjamäe piirkonna sadevee ärajuhtimise skeem, variant C1 (Projektkeskus OÜ töö nr 290). Nimetatud skeemiga on Betooni tänavale ette nähtud sademeveekanaliseerimine, mis jääb eelvooluks planeeringualalt sademevee ärajuhtimisel. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on hetkel ühisvoolne. Planeeringuala kanaliseerimine lahendatakse lahkvoolselt. Planeeringuala sademevesi juhitakse perspektiivsesse sademeveekanaliseerimisele.

Kui perspektiivne sademevee lahendus ehitatakse Betooni tänaval välja, ühendatakse Betooni tn 32 ja 32a sademevesi antud torustikuga, jääb lahkvoolne lahendus.

Piirkonnas on põhjavesi looduslikult kaitsmata, ning seetõttu tuleb kõvakattega platsidelt ärajuhitud sademevesi enne ühisevõrku suunamist puhastada lokaalpuhastites. Parkla sademevee kanalisatsiooni restkaevud on vaja varustada vastavalt veekogustele õli- ja liivapüüdjatega.

Samuti näha ette kõvakattega alade regulaarne kuivpuhastamine.

Sademevesi juhitakse Betooni tänav T5 kinnistul paiknevasse kanalisatsioonitorustikku, perspektiivis on kohustus liituda Suur-Sõjamäe sademevee ärajuhtimise skeemi variant C1 järgse perspektiivse sademevee eesvoolutorustikuga pärast selle väljaehitamist.

4.6.5 SOOJAVARUSTUS

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus” jääb planeeritud ala kohustusliku kaugküttevõrguga liitumise piirkonda.

AS Utilitas Tallinn poolt tehniliste tingimuste kohaselt puudub Betooni tn 32 ja 32a kinnistute vahetus läheduses AS Utilitas Tallinnale kuuluv kaugküttevõrk.

Lõplik otsus kaugkütte kasutamise otstarbekuse kohta tehakse eelprojekti koostamise staadiumis.

Käesoleval ajal Tallinnas, Betooni tn 32 ja 32a kinnistu vahetus läheduses kaugküttevõrk puudub. Planeeringualast jääb soojatorustik ca. 1,4 km kaugusele Pererburi maantee äärde.

Hoonete soojavarustus on võimalik lahendada maagaasi või lokaalselt maakütte või keskkonnasõbraliku kütteleahenduse baasil, kasutades selleks päikeseenergiat ja õhk-soojuspumpasid jt kaasaegseid soojavarustamise lahendusi. Perspektiivis kaugküte.

Soojavarustuse konkreetne lahendus ja soojuskoormused antakse tehnilise projekti mahus, teades täpset kruntide hoonestuskava ja kasutusotstarvet.

4.6.6 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritud kruntide varustamiseks elektrienergiaga on ette nähtud paigaldada koormuskeskmesse komplektalajaam, mis jääb kinnistule Betooni tn 32. Komplektalajaama asukohaks on Betooni tänava äärne piiriala, mis tagab ööpäevaringse vaba juurdepääsu. Planeeritud komplektalajaama teenindamiseks nähakse ette kaitsevööndi ulatuses servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks. Alajaama toide on ettenähtud 10 kV kaablitega sisselõikega kaablisse nr 9315.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on:

krunt pos 1 – 3×400 A, krunt pos 2 – 3×400 A.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud tuleb ehitada kaabelliinidena. Liitumiskilp on planeeritud kruntide pos nr 1 ja 2. Liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks, et see oleks alati vabalt teenindatav.

Ehitusprojektide koostamiseks, tuleb täpsustada elektrihoormusi, ning taotleda konkreetset tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt. Vastavalt tehnilistele tingimustele toimub olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Planeeritud lahendus on põhimõtteline.

4.6.7 TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavavalgustuse kavandamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetest, Tallinna linna teevalgustusnormidest ja teistest normatiivdokumentidest.

Transpordimaale pos nr 3, Betooni tänava äärde planeeritud kergliiklustee kõrvale on kavandatud metallpostidel LED valgustid toitega maakaabliit. Mastid tuleb paigaldada ühtlase sammuga.

Transpordimaale rajatavale ülekäigurajale tuleb ette näha kohtvalgustus.

Tänavavalgustusliinid ehitatakse maakaabelliinina, toitega Betooni tänava tänavavalgustuse võrgust. Tänavavalgustus ei tohi tekita valgusreostust kruntidest väljapoole elamualade suunal ega

teistele naaberkinnistutele. Ehitusprojekti koostamisel, on vajalik taotleda konkreetset tehnilised tingimused tänavavalgustuse võrguvaldajalt.

Krundi sisena ja hoonete võimalik fassaadivalgustus lahendada hoone ehitusprojektiga, arvestades hoonete valgustus ja/või fassaadile ja katusele paigaldatavad taustvalgustusega logod ei tohi tekitada üleliigset valgusreostust. Hoonete esifassaadidele paigaldatakse valgustus sissepääsude juurde kohtvalgustuse põhimõttel, nt LED spot-valgustid ja/või LED ribivalgustid varikatustel või fassaadielementidel sissepääsu juures. Valgustite valgusvärvus on maksimaalselt 4000 K. Kasutatavad valgustid peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardile EVS-EN 62471. Aktsepteeritavad standardi klassid on RG0 ja RG1. Hoonete teenindusaladel võib kasutada laadimisala valgustamiseks varikatusele või fassaadile kinnitatud valgusteid tingimuse, et nad ei tekita valgusreostust kinnistust väljapoole ega teistele naaberkinnistutele. Kogu valgustus lahendada energiasäästlike LED valgustite baasil. Valgustite võimsus peab olema reguleeritav ja ajaliselt programmeeritav. Valgustuse täpsem ajaline programm, mis näeb valgustuse vähendamise ja/või väljalülitamise tingimused anda ehitusprojekti koosseisus.

4.6.8 SIDEVARUSTUS

Planeeritud kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

Detailplaneeringus on kavandatud sidekanalisatsiooniga liitumine olemasolevast sidekaevudest nr 10767. Selleks ehitatakse sidekanalisatsioon olemasolevast sidekaevust tarbijani. Planeeritud kruntide pos 1 ja 2 on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m.

Enne ehitustööde alustamist teostada Telia Eesti AS järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseeritakse olemasolevate liinirajatiste asukohad. Liinirajatiste kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia Eesti AS siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti AS poolt väljastatud tööloa alusel. Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Ehitusprojektide koostamisel näha ette kõik vajalikud tööd varemehitatud siderajatiste kaitsmiseks, normatiivsete sügavuste tagamiseks ja vahekauguste hoidmiseks. Ehitusprojekti koostamise jaoks tuleb taotleda tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt.

4.7 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

4.7.1 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud ala asub hõreda liiklusega Betooni tn ääres, millelt pääseb intensiivsema liiklusega põhiteele, milleks on Peterburi maantee. Juurdepääsuks planeeritutele kruntidele kavandatakse Betooni täna T5 krundilt. Perspektiivne juurdepääs Betooni tn 30 kinnistu tänavõrgu väljaehitamisel.

Pos nr 3 krunt on 100% transpordimaa, mis võimaldab Betooni tänava äärde rajada kergliiklustee / kõnnitee.

Perspektiivselt Betooni tn 30 detaiplaneeringuga rajatakse antud kinnistule 7 m laiune sõidutee, mille lõpus on tagasipööramisplats Projekteeritud tänavalt on ligipääs Pos 1 kinnistule.

Samuti on sõidutee äärde kavandatud 2.5 m laiused kõnniteed. Betooni tänava ääres on perspektiivne bussi peatus koos ootepaviljoniga ja Betooni tänavalt otse juurdepääs kergliiklusteega planeeritud alale.

Eelnevalt on Teedeprojekt OÜ poolt koostatud Betooni tänava liikluskeem (eskiis), 29.11.2017, töö nr T04317.

Betooni tänava liikluslahendus on illustratiivne ning täpsustub Betooni tänava rekonstrueerimise projektiga, rekonstrueerimise projektiga täpsustatakse ka

tänavaäärse haljastuse ja tänavavalgustuse lahendus.

Perspektiivne Betooni tänava sõidutee laius on 7,5 m. Planeeringuga kavandatakse Betooni tänava äärde 3,5 m laiune kergliiklustee, mis vastab Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule. Antud planeeringuga on ette nähtud maa-ala (Pos 3) Betooni tn tänavakoridori laiuse suurendamiseks.

4.7.2 PARKIMINE

Parkimiskohtade arvutus lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 30.07.2020 „Tallinna parkimisjuhis“. Planeeringuala jääb 120-60 vööndisse.

Parkla mõõtmed on määratud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016

„Linnatänavad“. Parkimiskohad õuealal ja täpsema ehitusprojekti koostamisel võimalusena ka hoonete -1 korrusel. Parkimiskohtade arv on põhimõtteline ja täpsustatakse edasisel projekteerimisel vastavalt projekteerimise ajal kehtivatele normidele.

Ette on nähtud asukohad jalgrataste parkimiseks. Täpsed kohtade arvud ja asukohad lahendatakse ehitusprojekti staadiumis arvestades Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 parkimisnormatiive.

Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv

Äri-, kontori- ja administratiivhooned sb-m2/ 1/100

Tööstusettevõtte ja ladu sb-m2/ 1/200

Pos.1

$1950 / 100 + 1950 / 200 = 19.5 + 9.75 = 30$

Pos.2

$2925 / 100 + 2925 / 200 = 29.25 + 14.625 = 44$

Tallinna parkimiskohtade arvu juhis

sb-m2/ 120-60=pk

Pos.1

$3900 / 120 - 60 = 65$

Pos.2

$5850 / 120 - 60 = 98$

4.8 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tänavaruum Betooni tn korrastatakse koos kergliiklustee rajamisega. Maapind planeeritakse ja puitamied korrastatakse (hoolduslõikus) jalakäiatele ohutuks. Korrastatakse sõidutee valgustus ja rajatakse kergliiklusteele metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt. Mastid tuleb paigaldada ühtlase sammuga.

Transpordimaale rajatavale ülekäigurajale tuleb ette näha kohtvalgustus.

4.9 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.

Kinnistutel puuduvad kehtivad kitsendused.

Lisatakse Betooni tn 32c (Pos 4) juurdepääsu tee kitsendus kinnistu Betooni 32b kasuks. Juhul kui krunte ei liideta, siis on juurdepääsuservituudi vajadus krundile Pos 1 krundi Pos 2 kasuks ja krundile Pos 2 krundi Pos 1 kasuks. Kui kavandatakse juurdepääsu eraomandis oleva Betooni tn 30 kinnistu kaudu, siis on juurdepääsuservituudi vajadus krundi Pos 1 ja Pos 2 kasuks.

Betooni tn 32 kinnistust planeeritud transpordimaa krundile Pos 3 ehitatav kergliiklustee määratakse avalikuks kasutamiseks.

5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Moodustatavate kruntide ehitusõigus näha ette järgmiselt: kuni 18m kõrguste tootmishoonete või äri-, logistika-, kaubandushoonete ehitamiseks. Planeeritud alale rajatakse lisaks transpordimaa krunt, mis on mõeldud Betooni tn laiendamiseks. Ligipääs kavandatakse otse Betooni tänavalt ja perspektiivne juurdepääs Betooni tn 30 kinnistu tänavõrgu väljaehitamisel.

5.1 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Suured hoonemahud liigendada (näiteks erinevad toonid, materjalid vms). Materjalidest lubatud kasutada välisilmes metalli, betooni, klaasi, tellist, komposiitplaati, puitu, päiksepaneele. Katusekalle 0-15kraadi, matejalide ja tooni valikuga vähendada kuumasaarte tekkimise ohtu, katusele lubatud rajada päikeseparke.

Maa-aluse korruse kavandamisel peab parkimiskorrusele viiv pandus asuma hoone mahus.

Haljasalad kavandada kompaktsed. Piirdeaed lubatud kuni 2,0m kõrge, metallvõrk või keevispaneel, kaalutlustel võib osaliselt kasutada ka plankaeda sama kõrgusega. Piirdeaia asukoht ja vajadus kaalutletakse ehitusprojektiga ja võib erineda krundi piirele rajamisest. Kinnistutele juurdepääsudel piirdeaia või haljastuse kavandamisel tagada nähtavus.Uue planeeritud hoonestusega väärtustame ja täiendame väljakujunenud keskkonda. Kui hoone suletud brutopind ületab 1500 m² tuleb hoonesse kavandada varjend. Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada projekteerimise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega, varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala. Varjendi ruum võib olla riskkasutuses ehk vajadusel saab ruumi kasutada varjendina.

5.2 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Pos 1 ja 2 kruntidele võib rajada hooneid kas eraldiseisvana, 4 m krundi piirist või siis kokkuehitatult krundi piiril, eraldatuna tulemüüri. Tulemüüri ei rajata, kui vajadusel kinnistud eelnevalt omavahel liidetakse.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega, vajadusel rajada tugevdatud alusega kasvupinnas.

Tuletõrjevesi saadakse tänavavõrgust. Välistulekustutusvesi on planeeritud vastavalt kehtivatele normidele. Vajadusel, et tagada kustutusvesi 20 l/s tuleb kavandada ühine tuletõrjervee mahuti.

Sisemise tulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis ning sisemise vooluhulkade tagamiseks tuleb igale krundile rajada eraldi mahuti.

5.3 RADOON

Juhinduda EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”

Planeeritud ala asub kõrgendatud radooniohuga piirkonnas. Lähtuvalt vajadusest tuleb ehitusprojektides vajadusel tarvitusele võtta täpsemad meetmed radooni hoonetesse sattumise vältimiseks. Lubatud Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks 50 kBq/m³.

5.4 KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED

Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist. Näha ette parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusohliku sademevee eelnev puhastamine, ka parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanalisisatsiooni. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale mitte planeerida hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi.

5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riski vähendamiseks planeeritaval alal lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Detailplaneeringuga on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- territooriumi korrastatus;
- hoonete ja nende juurdepääsude valgustamine;
- autode parkimine oma krundile rajatud parklas;
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine kruntidel;
- hoonete vastupidavad ukсед, aknad ja lukud;
- mittesüttivad prügikonteinerid, lukustatavad hoiukohad.

6 PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

Planeeringus kaaluti kõige kopaktsemat ja keskkonda mitte häirivamat, samas varieeruvaid võimalusi pakkuva lahenduse elluviimist, säilitades seejuures maksimaalselt olemasolevat haljastust ja minimeerides kuumasaarte võimalusi. Ehitusmahtude kruntide vahelisele piirile viimine võimaldab nende potentsiaali ühendades rohkem liikumisruumi. Haljastuse lisamisega luuakse rohelisem linnaruum koos rekreatsioonivõimalusega töötajatel ja külastajatele. Sidususes arvestatakse ka naaberkiinnistute arengu võimalustega ühise potentsiaali loomisel, aeneda kaasaegselt tööstuspiirkonnaks mitmekülgsete võimalustega.

7 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

7.1 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Planeeringulahendusega viiakse ellu Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringut kavandades piirkonda sobiva mahuga äri- ja tootmishooned, see toetab ettevõtluse arengut.

7.2 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE, AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Detailplaneeringuga ette nähtud lahendus korrastab piirkonda ja muudab selle atraktiivsemaks. Kavandatu elluviimisel luuakse uusi töökohti, parandatakse kergliiklejate liikumist piirkonnas, rajatakse täiendavat kõrghaljastust.

7.3 VASTAVUS LASNAMÄE TÖÖSTUSALADE ÜLDPLANEERINGULE

Tallinna Linnavolikogu 22. augusti 2013 otsusega nr 120 vastu võetud „Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu” kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud tootmisala, ettevõtlusala kõrvalotstarbega – alal võivad paikneda tootmis-, logistika- ja laohooned ning kõrvalotstarbena kaubandus-, teenindus-, toitlustusasutused ja büroohooned, samuti vabaaja veetmisega seotud ettevõtted. Kõrvalotstarve ei tohi takistada lähiala tootmisettevõtete arengut. Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

7.4 VASTAVUS TALLINN 2035 ARENGUSTRATEEGIA JA KLIIMANEUTRAALSE TALLINNA KAVA EESMÄRKIDELE

- Tänavahaljastuses ja parklates kõrghaljastuse osakaalu suurendamine, suured kompatsed haljasalad võimaldavad liigirikust;
- kuumasaarte minimeerimine;
- kraavi säilitamine, sademevee loomulikke imbumist toetavate katendite kasutamine ja nende kasutamise soodustamine;
- lahkvoolsete sademeveesüsteemide rajamine planeeritavatel kruntidel;
- säästlikuma liikumisviisi eelistamine, kavandatakse Betooni tänavale kergliiklustee.

7.5 VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSELE

Tallinna Linnavalitsuse 14.06.2017 korraldus nr 940-k kohaselt oli Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sihtotstarbeta maa Betooni tn 32 kinnistust ja Betooni tn 32c katastriüksusest ning maatulundusmaa sihtotstarbega Betooni tn 32a kinnistust kahe ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine kuni 2 maapealse korrusega ärihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“, sest see detailplaneeringu menetlemise alguses.

3. Detailplaneeringu koostamiseks määrati järgnevad lähteseisukohad ja lisanõuded:

3.1 kavandada maakorralduslikult ning planeeringuliselt otstarbeka kujuga krundid;

-Lahendatud

3.2 kavandada Betooni tn 32b kinnistule Betooni tänavalt juurdepääs;

-Lahendatud läbi Betooni tn 32c kinnistu

3.3 kavandada planeeritavatele kruntidele üks juurdepääs krundi kohta, et kergliiklusteel liikumine oleks sujuv ja turvaline;

-kruntidel on üks ja ühine sissepääs Betooni tänavalt

3.4 lahendada jalakäijate juurdepääs Betooni tänava äärselt kergliiklusteelt;

-läbi Betooni 32 haljasala on otse jalakäigutee planeeritava bussipeatuse suunal ja sissesõidu tee külgedel,

3.5 liita Betooni tn 32c katastriüksus piirneva ärimaa sihtotstarbega krundiga;

- Maa-amet omaniku (Eesti Vabariik) volitatud esindajana ei nõustu piirneva ärimaa liitmisega

3.6 kavandada kompatsed haljasalad;

-haljasalad on kavandatud kompaksed ja maksimaalselt olemasoleva haljastuse säilitamisega

3.7 esitada pädeva ettevõtte koostatud planeeringuala keskkonnaseisundi ülevaatus koos võimaliku pinnasereostuse hinnanguga;

- Dendroloogiline hinnang OÜ Visioon Haljastus töö nr. 235/2020, Keskkonnaseisundi ülevaatus OÜ Adepte Ekspert oktoobris 2018

3.8 teha haudelinnustiku inventuur mai- ja juunikuul jooksul;

-seletuskiri p4.3. Teostatud raie ja reaalne vajadus uuringu koostamiseks puudub.

3.9 esitada meetmed radooni hoonetesse sattumise vältimiseks vastavalt standardile EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“, sest Tallinna radooniriski kaardi põhised on piirkonna pinnases kõrge radoonisisaldus;

-seletuskiri p5.3

3.10 välistada reostusohtriku sademevee imbumine pinnasesse, sest planeeritaval alal on põhjavee pindmine kiht maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult kaitsmata. Parklate sademevesi puhastada enne ühisvõrku juhtimist liiva-õlipüüduris ning näha ette kõvakattega alade perioodiline kuivpuhastamine;

-seletuskiri p4.6.4, p5.4

3.11 käsitleda äritegevusest tulenevate jäätmete kogumist ja edasist käitlemist, jäätmete, kogumiskonteinerite asukohad kanda põhijoonisele;

-jäätmehooldus kirjeldatud seletuskirjas p ja mahutite võimalikud asukohad kajastatud põhijoonisel

3.12 lahendada sademevee ärajuhtimine vastavalt Suur-Sõjamäe piirkonna sademevee ärajuhtimise skeemi (Osauingu Projektikeskus töö nr 290) variantlahendusele C1.

-lahendatud

Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõike 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Maa-amet, Betooni tn 32b kinnistu valitseja ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

7.6 MUUDATUSED VÕRRELDES ALGATAMISETTEPANEKU JUURES OLNUD ESKIISLAHENDUSEGA

Tulenevalt sellest, et Betooni tn 32a ja Betooni tn 32 kinnistutel on teostatud metsateatise alusel seaduslik ning ebaseaduslik lageraie, kaalus Tallinna Linnaplaneerimise Amet ehitusõiguse vähendamist ja haljastuse suurendamist, et tagada olemasoleva haljastuse säilimine suuremate rühmadena ning määrata alad uute kompaksete puudegruppide istutamiseks. Linnaplaneerimise amet määras koostöös teiste linna ametitega ise hoone, parkimise vms lahendamiseks ettenähtud ala ning vähendas ehitusõigust võrreldes algatamise korralduse juures olnud eskiislahendusega. Lisaks määras linnaplaneerimise amet detailplaneeringu koostamiseks järgmised tingimused:

- o kavandada kruntidel (kõrghaljastusega) haljastust vähemalt 50%;
- o säilitada kõik olemasolevad puud, tagada puude kasvutingimused (sh säilitada kraav);
- o luua haudelindudele on sobivad tingimused.

Üldplaneeringu järgi asuvad kinnistud maakasutuse juhtotstarbe alal- tootmisala, ettevõtlusala kõrvalotstarve. Haljastus protsent- ettevõtlus-, tootmis- ja laondusettevõtete ala, haljastus 15%.

Seoses naaberkinnistul menetleva Betooni tn 30 kinnistu detailplaneeringu algatamisettepanekuga muudeti liikluslahendust ja lisati perspektiivne juurdepääs Betooni tn 30 kinnistu kaudu.