

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 .. | 3 |
| 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 | 4 |
| 3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted | 5 |
| 4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED | 5 |
| 4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted | 5 |
| 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 | 9 |
| 4.3.3 Välisvalgustus | 10 |
| 4.3.4 Sidevarustus | 10 |
| 4.3.5 Soojusvarustus..... | 11 |
| 4.3.6 Jahutusvarustus | 11 |
| 4.3.7 Gaasivarustus | 11 |
| 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED | 11 |
| 5.1 Kehtivad kitsendused | 11 |
| 5.2 Planeeritud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks | 11 |
| 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS | 12 |
| 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded..... | 12 |
| 6.2 Täiendavate uuringute ja kooskõlastuste vajadus | 12 |
| 6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded | 12 |
| 6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded | 13 |
| 6.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks..... | 13 |
| 6.5.1 Liikluskorralduse alased nõuded..... | 13 |
| 6.5.2 Keskkonnaalased nõuded..... | 13 |

| | | |
|-------|--|----|
| 6.5.3 | Tuleohutusnõuded | 14 |
| 6.5.4 | Kuritegevuse riske vähendavad abinõud | 14 |
| 6.5.5 | Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas .. | 15 |

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 15

| | | |
|-------|--|----|
| 7.1 | Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele | 15 |
| 7.2 | Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele | 16 |
| 7.3 | Vastavus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule | 16 |
| 7.4 | Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine | 17 |
| 7.5 | Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele | 17 |
| 7.6 | Vastavus lähtedokumentidele..... | 20 |
| 7.6.1 | 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” ... | 20 |
| 7.6.2 | EVS 843:2016 „Linnatänavad” | 21 |
| 7.6.3 | EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” | 21 |
| 7.6.4 | Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” | 21 |
| 7.6.5 | 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” | 21 |
| 7.7 | Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga | 21 |
| 7.8 | Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine | 21 |
| 7.8.1 | Muudatused peale avalikku väljapanekut | 21 |

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 olemasoleva hotelli laiendamiseks ehitusõigus kuni 10-korruselise hotelli 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.

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

2

4 300 m²(maapealne)

1400 m² (maa-alune)

37,50 m (abs 76,7)

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 *Keskkonnaalased 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.

Haljastuslahendus 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 arvatud 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 | | | | | | | | |
| | Harilik saar | 1 | 45 | III | 1 | 0,5 | 38 | Parkla |

Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv:

38

Planeeringus kavandatud juurdeehitise ja 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. Jäätmeoidla asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 7.6.2 Keskkonnaalased 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.

Juurdepääs planeeritud krundile autodega on kavandatud Lennujaama teelt.

Planeeringuala piiril, nii Tartu maanteel kui ka Lennujaama teel, asub Lindakivi bussipeatus.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

| Pos nr | Ehitise otstarve | Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
|------------------------------------|---|--|---------------------------------|---|
| 1 | Majutushoone: 132 olemasolevat numbri tuba/ Juurdeehitus 6000 m ² | 132/ 0,2 / 6000 / 100 | 27 / 60 | 87 |
| Planeeritud maa-alal kokku: | | | 87 | 87 |

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritud ala asub kesklinna piirkonnas.

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

Parkimiskohtade vajadus tuleb tagada vastavalt hetkel kehtivatele normatiividele.

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutus

| Pos nr | Ehitise otstarve | Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse | Normatiivne laadimistaristu arv | Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil |
|------------------------------------|------------------|--|---------------------------------|---|
| 1 | ärihoone | 87 / 5 | 18 | 18 |
| Planeeritud maa-alal kokku: | | | 18 | 18 |

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 ehitusprojekti arvestades Ehitusseadustiku § 65¹.

Jalgrataste 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 |
|------------------------------------|------------|------------|

Jalgrataste parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt „Tallinna Rattastrateegia 2018-2028“. Soovitatav 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 ehitusprojekti.

Liikluskorralduse ja parkimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on välja toodud punktis 6.6.1 *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 ehitusprojekti 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 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- 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 tagame normaalolukorras vabarõhu 250 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala veevarustus (1,75 l/s – olmevesi ja 15 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 15 L/s

Tuletõrjeveevarustus

Planeeritud hoonete kustutamiseks vajalik veevooluhulk on 30 L/s 3 tunni jooksul, mis tagatakse on tagatud Lennujaama teel paiknevast hüdrandist T- 5004 vt DP-3 Tehnovõrkude koondplaan.

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

Kanaliseatsioon

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 reoveekanaliseatsioon

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

Planeeritud sademeveekanaliseatsioon

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

Planeeringuala sademevee eelvooluks Lennujaama tee D600mm(SUKK) sademeveetorustik.

Krundile on ette nähtud planeeritud 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 suure mõõdulised sademeveetorud).

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss

| Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss | | | | | | |
|---|---------------------------|----------------|---|--|------------|-----------------------|
| Pos nr | Pinnakate, m ² | | EVS 848:2021, korduvus 3a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q=223.7 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 saasteainesalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

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

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Reoveekanaliseatsioon

PVC või PE plasttoru De160 mm SN8 2 m

Sademeveekanaliseatsioon

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 näidatud Lennujaama loode piirkonna detailplaneeringule (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 uurimistöodele“;
- 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

Planeeritud hoone soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Olemasolev kaugkütte soojustorustik asub Keevise tn 3 kinnistul, kust on kavandatud teha välja võtte ja ehitada soojustorustiku Keevise tänavale, lõik T5.

Uus soojustorustik, mis hakkab varustama soojaga planeeritava ala, on ette nähtud ehitada alates Keevise tänavast, läbi Lennujaama tee 5 kinnistu, kuni planeeritava ala kinnistu piirini. Soojustorustik planeeritud maa-alusena eelisoleeritud terastorudest, liitumispunktiga planeeritava ala kinnistu piiril.

Soojusvarustuse lõplik lahendus, soojuskoormus ja soojustorustiku läbimõõt selgub ehitusprojekti koostamisel, peale projekteeritavate hoonete täpsustamist.

4.3.6 Jahutusvarustus

Piirkonnas puudub kaugjahutuse võrk. Ehitusprojekti koostamisel tuleb teha koostööd ASiga Utilitas Tallinn, et välja selgitada, kas antud ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus olemas. Kui ilmneb, et on võimalik liituda kaugjahutuse võrguga, siis tellida võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

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 gaasiliitumine planeeritud säilida ning vajadusel suurendada gaasitoru läbimõõtu.

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

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeringualal ei ole kehtivaid kitsendusi.

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

- Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks torude teljest 2 m mõlemale poole.

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

- Projekteerida hoonesse varjend vastavalt hetkel kehtivatele tehnilistele tingimustele varjendi rajamiseks.
- 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 päikesepaneelide.
- Olemasoleva hotelli rekonstrueerimisel tuleb anda Lennujaama tee poolsele hotelli osale lahendus, mis tagaks kvaliteetse tänavaruumi ning mille esimese korruse tänavaruumis ei oleks nähtavat parklat

6.2 Täiendavate uuringute ja kooskõlastuste vajadus

- Hoonete katustele päikesepaneelide paigaldamine kooskõlastada enne ehitusprojekti koostamist vastavate ametiasutustega.

6.3 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Hoonete välise tehnoseadmete asukohtade määramisel arvestada hoone arhitektuuriga.
- Planeeritud hoonetele 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, tehovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada.

6.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

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

Rohefaktor

- Ehitusprojekti staadiumis täpsustada viise, kuidas rohefaktori taotlusväärtus tagatakse. Kasutada vett läbilaskvad sillutised/pinnakatted (näiteks murukivi, sõelmepinnad, laia vuugiga plaadid, killustiku ja liivaga kaetud alad. Täpsustatakse ehitusloa staadiumis).

Jäätmehooldus

- Jäätmete käitlemise korraldamisel juhendada 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 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

Liiklusmüra

- Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Juurdeehitise projekteerimisel lähtuda sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Tagada hoones müra vastavus kehtestatud normtasemetele.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks

- Vältida sademevee sattumist naaberkinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojektis.

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.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega arvestades EVS 812-7 toodud nõudeid.
- Hoone projekteerimisel arvestada EVS 812-4 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“, EVS 812-6 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.“

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 ukSED 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.

- Väliruumi 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 tehnovõrkude osas

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

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

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud detailplaneeringus kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude 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 AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehniliste nõuetega.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Elektrivarustus

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.

Tänavavalgustus

Sidevarustus

Soojusvarustus

Gaasivarustus

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringus seatud planeeritud ala maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on täidetud järgmiselt:

- Olemasolevale hotellihoonele on kavandatud väärrika arhitektuuriga juurdeehitis.

- Kinnistu väliruum on kavandatud kaasaegsemaks ja inimsõbralikumaks. Jalakäijate liikumistingimusi on võrreldes senise lahendusega parandatud.

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

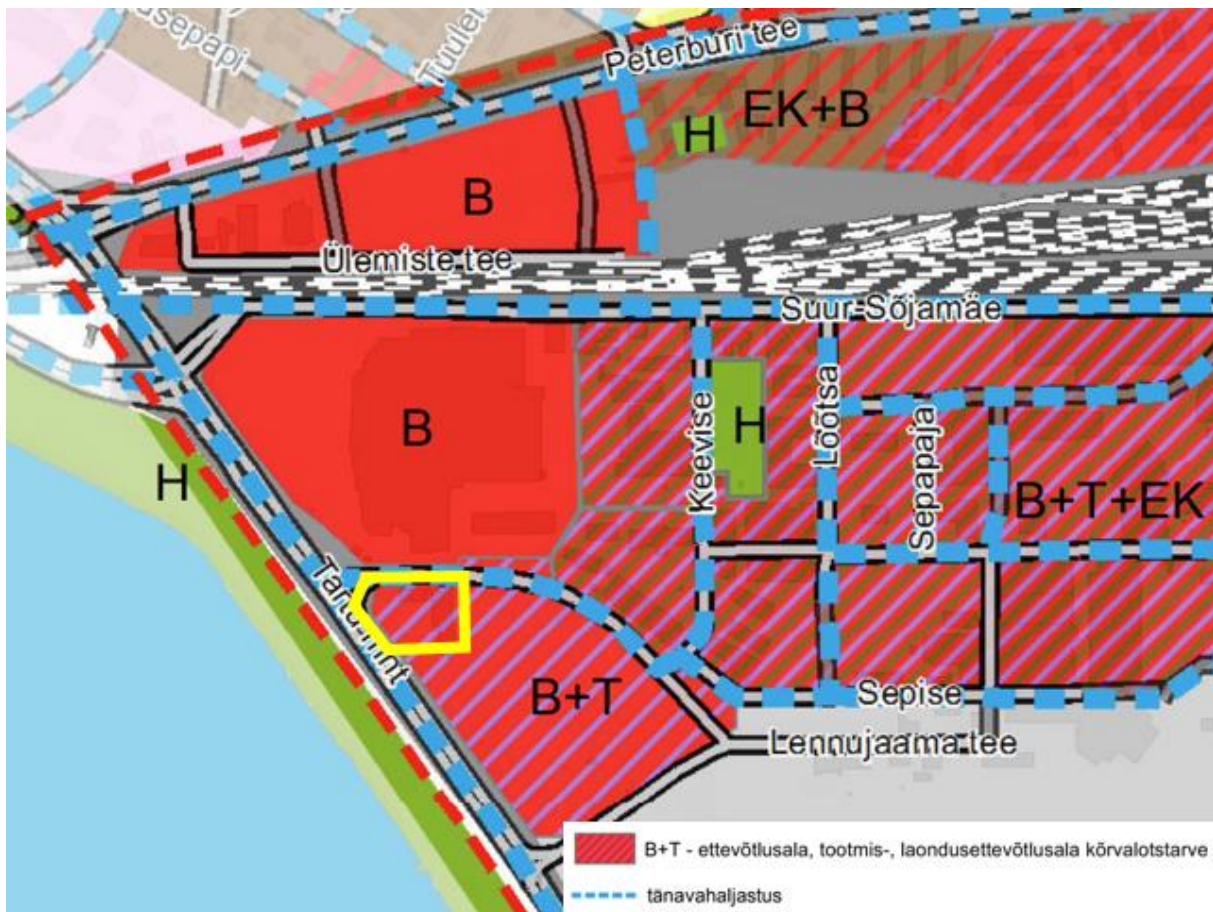
Olemasoleva *cul-de-saci* asemele ehitatav juurdeehitis muudab piirkonna atraktiivsemaks. Rajatakse ja heakorrastatakse kergliiklustee Mureli tänava ja Kõõmne tänava vahelisel alal parandades ja seeläbi muutes piirkonna ohutumaks kergliiklejatele.

- Olemasoleva autokeskse keskkonna asemele juurdeehitise ja tervikliku väliruumi kujundamisega paraneb linnaruumi visuaalne mõju.
- Koos uue hoonestusega rajatakse ka jalakäijatele organiseeritumad ja ohutumad kõnniteed.
- Planeeritud lahendus moodustab naaberplaneeringutes kavandatuga ühtse linnaruumilise terviku.

7.3 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 laonduettevõtlusala 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

7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine

Planeeritud alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 10.02.1999 otsusega nr 16 kehtestatud Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering (DP001530), millega kavandati lennuliiklusele suunatud tsoon ning Lennujaama tee ja Tartu maantee vaheline äritsoon.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub planeeritava maa-ala osas kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 10.06.1999 otsusega nr 135 kehtestatud Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu 22.10.2024 algatamise korralduse nr 944 kohased 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);

Nõue 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 kompaktnel 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 antud 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;
Planeeritud krundi juurdepääs 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 hetkel 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 olemjäätmete 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 *Keskkonnaalased 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 *Keskkonnaalased 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 hoonetusala, 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 hooldusloikuse 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 ettevõtlusja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;

Nõue lisatud punkti *6.5.2 Keskkonnaalased 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 juhendades 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 Keskkonnaalased 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 Keskkonnaalased nõuded.*

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

Nõue lisatud punkti *6.5.2 Keskkonnaalased nõuded.*

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

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

7.6 Vastavus lähtedokumentidele

7.6.1 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 küttevõrk 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.*

7.6.2 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.*

7.6.3 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.*

7.6.4 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutusnõuded on kajastatud punktis 6.5.3 *Tuleohutusnõuded.*

7.6.5 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.

7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Planeeringuala idakülge on kavandatud haljastusega liigendatud parkimiskohad ja uued kõnniteeühendused. Loobutud on Tartu maantee poolsest juurdepääsust ja võimalusena on lisatud juurde maa-aluse korruse kavandamine.

7.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

Lisatakse peale avalikku arutelu.

7.8.1 Muudatused peale avalikku väljapanekut

Lisatakse peale avalikku väljapanekut.

Projektijuht

Kätlin Saar