

KANALI TEE 1C JA 1D KINNISTUTE

DETAILPLANEERING

Menetluse nr. DP045590

TELLIJA | Tallinna Linnaplaneerimise Amet



KOOSTAJA | SKAD arhitektid OÜ; Darja Rakovitš, diplomeeritud arhitekt, tase 7 | drakovits@gmail.com,
+372 56601277

Planeeringust huvitatud isik | A-VARAHALDUSE OÜ, volitatud isik Hillar-Peeter Luitsal, +372 504 0244

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	6
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	6
4. PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED.....	6
4.1 Linnaehituslik situatsioon	9
4.2 Kehtivad kitsendused / piirangud / ohualad.....	9
4.3 Haljastus.....	10
5. PLANEERINGUS KAVANDATU	11
5.1 Kinnistu piiride korrektuur	11
5.2 Linnaruum ja linnaehituslikud põhimõtted	11
5.3 Vastavus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule	12
5.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused.....	13
5.5 Instrumentaalse maandumise süsteemi (ILSi) teenindusmaa	15
5.6 Liikluskorraldus.....	15
5.6.1 Autosild ja jalakäijate sild üle Vaskjala-Ülemiste kanali	16
5.6.2 Parkimine ja liikluskorraldus ehitusõigusega krundil Kanali tee 5*	17
5.6.3 Elektriauto laadimistaristu ehitusõigusega krundil Kanali tee 5*	19
5.6.4 Rattaparkla ehitusõigusega krundil Kanali tee 5*	20
5.7 Kahepaiksete elupaikade säilitamine	21
5.8 Arhitektuuri nõuded	22

5.9 Haljastus	23
5.10 Jäätmekäsitlus	25
5.11 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele	25
6 TEHNOVÕRGUD.....	33
6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	33
6.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	37
6.2.1 Väliruumi valgustus ehitusõigusega krundil Kanali tee 1d	39
6.3 Sidevarustus	39
6.4 Soojusvarustus.....	39
6.5 Tuleohutusnõuded.....	40
7 LISAPIIRANGUD.....	41
7.1 Lennuvälja piirangud	41
7.2 Kalda kaitse.....	42
7.3 Radoon.....	43
7.4 Müra	43
8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	44
9 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	47
10 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED	48
10.1 AS Tallinna Vesi.....	48
10.2 OÜ Elektrilevi	48
10.3 AS Telia Eesti.....	48
11 PLANEERINGU JOONISTE LOETELU	48

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (2015) RT I, 29.06.2022, 10
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr. T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“
- Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“
- A-VARAHALDUSE OÜ volitatud isiku Hillar-Peeter Luitsalu 18.02.2021 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Detailplaneeringu koostamise algatamise otsus - Tallinna Linnavalitsuse 30.03.2022 korraldus nr. 283

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Tallinna Linnavolikogu 01.10.2015 otsus nr. 153 kehtestatud Lasnamäe tööstusalade üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr. 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“
- Majandus- ja taristuministri 26.05.2015 määrus nr. 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmised ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmised ning lähiümbruse mõõtmiste ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“
- Keskkonnaministri 8.11.2019 määrus nr. 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri RT I, 14.12.2017, 10 määrus nr. 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrus nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“
- Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr. 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“
- Sotsiaalministri 4.03.2002 määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

- Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr. 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“
- Tallinna Linnavalitsuse 01.06.22 korraldus nr. 505 „Sihtotstarbe määramine ja arvamuse andmine maa riigi omandisse jätmise kohta“
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 (Töö nr. 196-21, TKK3)
- Tallinna rattastrateegia 2018-2027
- Ehitusseadustik
- Looduskaitseseadus
- Veeseadus
- Lennundusseadus
- Tööstusheite seadus
- Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr. 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- EVS 835:2022 „Hoone veevärk“
- EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“
- EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon“
- EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
- EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Kanali tee 1c ja 1d kinnistutele registreeritud Keskkonnaameti poolt raadamist lubavad metsateatised:
 - Metsateatis nr. 50000472377, katastritunnus 78403:315:1841, 25.03.21
 - Metsateatis nr. 50000472379, katastritunnus 78403:315:0101, 25.03.21
- Tehnilised tingimused:
 - OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr. 416580, 01.08.22 (kehtib kuni 01.08.2024)
 - AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr. PR/2240203-2, 30.08.22 (kehtib kuni 30.08.23)
 - AS Telia Eesti telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 36691798, 01.08.22 (kehtib kuni 31.07.23)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Kanali tee 1c ja 1d kahepaiksete inventuur, MTÜ Põhjakonn, Riinu Rannap, 2021
- Kanali tee 1c ja 1d Radooni aktiivsuskontsentratsooni mõõtmisaruanne, PML Balti OÜ, Lauri Kasemaa, 30.09.22
- Kanali tee 1c ja 1d pinnase reostusuuring keskkonnaseisundi kindlakstegemiseks, Maves OÜ, Toomas Kupits, september 2022
- Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d detailplaneeringuala haljastuse inventuur, Lemma OÜ, Laura Elina Tuovinen, 16.08.2023

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sihtotstarbeta maa sihtotstarbega Kanali tee 1a, Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d kruntide ümber kruntimine üheks äri- ja tootmismaa, üheks üldkasutatava maa ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundile kuni 4-korruseliste äri- ja tööstushoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. PLANEERINGUALA ASUKOHA KIRJELDUS JA ÜLDANDMED

Kanali tee 1c ja 1d kinnistute detailplaneeringuga planeeritav ala asub Lasnamäe linnaosas, Tallinna linna ja Rae valla piiril, asudes ainukese võimaliku hoonestatava krundina Tallinna lennujaama ja Kanali tee/Kaabli tn tööstusala vahel. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 3,42 ha. Kanali tee 1c ja 1d kinnistud on ehisregistri andmetel hoonestamata.

Planeeritavast alast põhja poole jääb Tallinna lennuväli, millele on kehtestatud lennuraja ohutsoon 500 meetrit ja lennuvälja takistuste piirangupind, mis ulatuvad planeeringualale. Alale ulatub ka AS Tallinna Vesi veepuhastusjaama ohuala raadiusega 2700 meetrit. Juurdepääs planeeritavale alale on Kanali teelt.

Planeeritava alal on sihtotstarbega Kanali tee 1c kinnistu ja sihtotstarbega Kanali tee 1d kinnistu, mille omanik on A-VARAHALDUSE OÜ. Lisaks planeeritava alal osaliselt asub riigimandis olev sihtotstarbega Kanali tee 1a kinnistu ja munitsipaalomandis olev transpordimaa sihtotstarbega Kanali tee T2 kinnistu ja Kanali tee T3 kinnistu.



Pilt 1. Vaade autosillalt krundile Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d



Pilt 2. Krundil olemasolev kraav

Planeeritud maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kanali tee 1a *	14752	78401:101:5408	Sihtotstarbetamaa 100%	Riigiomand
2	Kanali tee 1c	5579	78403:315:1841	Sihtotstarbetamaa 100%	Eraomand
3	Kanali tee 1d	15169	78403:315:0101	Sihtotstarbetamaa 100%	Eraomand
4	Kanali tee T2 *	5670	78403:315:0149	Transpordimaa 100%	Munitsipaal omand
5	Kanali tee T3	554	78401:119:0020	Transpordimaa 100%	Munitsipaal omand

Märkus: *asub planeeritud alal osaliselt



Pilt 3. Planeeritav maa-ala

4.1 Linnaehituslik situatsioon

Vahetult enne planeeritava ala, kinnistutel Kanali tee 8, 12 ja 12a, asub arenev tööstusala, mille hoonestust iseloomustavad lao- ja tootmishooned. Planeeritud ala naabruses, alast itta, Kanali teest 60-90m kaugusel asuvad mõned eramud ja vanad kõrval- või tootmishooned.

Planeeritavast alast põhja poole jääb Tallinna lennuväli, millele on kehtestatud lennuraja ohutsoon 500 m ja lennuvälja takistuste piirangupind, mis ulatuvad planeeringualale.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tallinn-Tartu maanteelt Kanali tee kaudu.

Planeeritava ala kontaktvööndis asub Vaskjala-Ülemiste kanal (Pirita-Ülemiste kanal, KKR kood VEE1093000), mis kuulub Tallinna linna pinnaveesüsteemi joogiveehaardesse. Vaskjala-Ülemiste kanal suubub Ülemiste järvesse.

4.2 Kehtivad kitsendused / piirangud / ohualad

- Planeeritavast alast põhja poole jääb Tallinna lennuväli, millele on kehtestatud lennuraja ohutsoon 500 meetrit ja lennuvälja takistuste piirangupind, mis ulatuvad planeeringualale. Kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib lennundusseaduse § 352.

Lennuvälja ümbruses on arendustegevuse olulisem piiranguid seadev dokument Majandus- ja taristuministri 26.05.2015 määrus nr. 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum-ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“. Detailplaneeringu põhijoonisel on välja toodud nimetatud määruse poolt tekitatud kõrguspiirangud Kanali tee 1d kinnistu hoonestamisel. Piirangu kõrguseid arvestatakse lennuraja kõrgusest.

Planeeringu põhijoonisel kantud lennuvälja lähiümbruse piirangupindu ei tohi lisaks kavandatavatele hoonetele ja nende osadele läbida ka ehitustehnika (kraanad jms) ega kavandatav kõrghaljastus.

- Alale ulatub ka AS Tallinna Vesi veepuhastusjaama ohuala raadiusega 2700 meetrit.
- Vaskjala-Ülemiste kanalil on kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks kaldal veekaitsevöönd, mille ulatus on 10 meetrit põhikaardil märgitud veepiirist (Veeseadus §118 lg 2 p 2).
- Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal.
Kaitsmata põhjaveega ala on karstiaala, alvar ja ala, kus põhjaveekihil lasub kuni 2 meetri paksune moreenikiht või kuni 20 meetri paksune liiva- või kruusakiht. Tegevuspiirangud kaitsmata põhjaveega aladel on kehtestatud Keskkonnaministri 5.11.2021 määrusega nr 49 „Nitraaditundliku ala määramine ja põllumajandusliku tegevuse piirangud nitraaditundlikul alal“
- Kanali tee 1c kinnistul (pos. 2) leiti III kaitsekategooria kaitsealuse liiki rohukonn (Rana temporaria). Kuna rohukonna leiukohad jäävad kõik Kanali tee 1c kinnistu piiresse, on kahepaiksete seisukohast kõige olulisem säilitada Kanali tee 1c kinnistu võimalikult mitmekesise looduskeskkonnana (vt. Kanali tee 1c ja 1d kahepaiksete inventuur, MTÜ Põhjakonn, Riinu Rannap, 2021)

4.3 Haljastus

Kruntidel Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d puudub kõrghaljastus või haljastus mis vajab säilimist. Haljastuse olemasoleva olukorra illustreerivad seletuskirjas olevad pilt nr. 1 ja pilt nr. 2.

Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d kinnistutele on metsaressurssi arvestuse riiklikus registris 25.03.2021 registreeritud Keskkonnaameti poolt raadamist lubavad metsateatised nr. 50000472377 ja 5000047237 (vt. seletuskirja lisa). Raadamised lubati Tallinna Lennujaama

hoolduskava alusel („Tallinna lennujaama puittaimede haljastuslik hinnang ja hoolduskava lennuliiklusalala nähtavuse tagamiseks Tallinna linnas”, K-Projekt Aktsiaselts, Tallinn 2019).

5. PLANEERINGUS KAVANDATU

5.1 Kinnistu piiride korrektuur

Vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule Lasnamäe tööstusalade ülelinnalise tähtsusega rohekoridoride laius vabadel hoonestamata aladel peab olema vähemalt 50m, et tagada haljastuseks vajaliku maa-ala olemasolu ja vältida rohealade täisehitamist. Lasnamäe tööstusalade üldplaneering näeb ette, et roheala piir Kanali tee 1c ja 1d kinnistul täpsustatakse detaiplaneeringu koostamise käigus.

Seega käesoleva detailplaneering on arvestanud Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga ning näeb ette kinnistute piiride muutmise sellisena, et Vaskjala-Ülemiste kanali ääres oleks ühtlane 50 meetri laiune roheline vöönd. Kinnistu piiride korrektuur on välja toodud maade vahetuse skeemil.

5.2 Linnaruum ja linnaehituslikud põhimõtted

Detailplaneeringus on kokku kavandatud neli krunti (üks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ning kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti) ja määratud kruntide kasutamise tingimused ning ehitusõigus äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundile kuni 4-korruseliste äri- ja tööstushoonete ehitamiseks.

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga on tehtud ettepanek kinnistu piiride muutmiseks nii, et Vaskjala-Ülemiste kanali ääres on ühtlane 50 meetri laiune roheline vöönd. Käesolev detailplaneering on arvestanud ülaltoodud üldplaneeringu ettepanekuga ning vastavad muudatused on kajastatud nii detailplaneeringu põhijoonisel kui ka kinnistu piiride korrektuuri skeemil.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tallinn-Tartu maanteelt Kanali tee kaudu. Kanali tee laienduseks moodustatud avalikult kasutatav transpordimaa krunt planeeringuala kruntidest (pos. 4), mida liidetakse Kanali tee T2 maaüksusega.

5.3 Vastavus Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud ettevõtlusala kõrvalotstarbega tootmisala ja roheala.

Tootmisalal võivad paikneda tootmis-, logistika- ja laohooned ning kõrvalotstarbe täitmiseks võivad alal paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus ja büroohooned, samuti vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarve ei tohi takistada lähiala tootmisettevõtete arengut.

Roheala on looduslik või inimtekkeline, valdavalt taimkattega ala: linnamets, park, haljas jms. Roheala on üldiselt mõeldud avalikuks kasutamiseks, kuid põhjendatud juhtudel võib omanik rohealale liigipääsetavust piirata. Alal võivad paikneda roheala teenindavad ehitised: mänguväljakud, lemmikloomade jalutusväljakud, puhke- ja spordirajatised, üksikud väiksemad hooned jms.

Planeeringus nähakse planeeritud alale ette positsioonile 1 (Kanali tee 1d) äri- ja tööstushoone või laohoone ehitamine ja seega on käesolev planeeringulahendus kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.

5.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos. 1 Kanali tee 5* (* aadressi ettepanek) / 78403:315:0101

Krundi planeeritud suurus:	14 086 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tootmismaa 50-100% Ärimaa 0-50%
Hoonete ehitisealune pind:	6 100 m ² (maapealne) 6 100 m ² (maa-alune)
Hoonete maapealne korruselisus:	4
Hoonete maa-alune korruselisus:	-1
Hoonete suurim lubatud arv	3
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	14 m
Hoone suurim lubatud kõrgus merepinnast ABS:	51,6 m
Maksimaalne suletud bruto pind:	13 200 m ² (maapeal) 6 100 m ² (maa-alune)
Krundi hoonestustihedus:	0,87**
Haljastuse minimaalne osakaal:	15%
Maksimaalne täisehituse protsent:	43%

Pos. 1 hoonestamisele esitatud kõrguspiirangud tulenevad Majandus- ja taristuministri 26.05.2015 määrusest nr. 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum-ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“.

Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: tootmis- ja tööstusehitised, toodangu transpordi ja ladustamise ehitised, jae- ja hulgikaubandusehitised, teenindusehitised, toitlustusehitised, sideehitised, bürood, varjend. Kitsendused: Krundile pos.1 ulatub planeeritava reoveepumpla kuja (vt. detailplaneeringu põhijoonist).

Lennundusseadusest § 35² tulenevad keelatud tegevused on välja toodud peatükis 7.1.

Juurdepääs krundile ja maa-alusesse parklasse on ette nähtud Kanali tee kaudu.

****** Kavandatud hoonestustihedus on piirkonda sobiv. Hoonestustihedus arvestatud esialgsest kinnistu suurusel.

Pos. 2 Kanali tee 3* (* aadressi ettepanek) / 78403:315:1841

Krundi planeeritud suurus:	6 482 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üldkasutatav maa 100%
Haljastuse minimaalne osakaal:	100%

Pos. 3 Kanali tee T4* (*-aadressi ettepanek)

Krundi planeeritud suurus:	2 553 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa 100%
Haljastuse minimaalne osakaal:	määramata

Pos. 3 katendid vajadusel täpsustatakse projekteerimise käigus ning kooskõlastatakse Tallinna Lennujaamaga.

Pos. 4 Kanali tee T2a * (*-aadressi ettepanek)

Krundi planeeritud suurus:	179 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa 100%
Haljastuse minimaalne osakaal:	määramata

Krunt moodustatud Kanali tee laienduseks planeeringuala kruntidest, et tulevikus oleks võimalik krundi liitmine Kanali tee T2 katastriüksusega avalikult kasutatava kergliiklustee rajamiseks. Krunt pos. 4 on määratud avalikult kasutatavaks.

Kitsendused: Krundile pos.4 ulatub nii planeeritava reoveepumpla kuja kui ka planeeritava alajaama kaitsevöönd (vt. detailplaneeringu põhijoonist).

5.5 Instrumentaalse maandumise süsteemi (ILSi) teenindusmaa

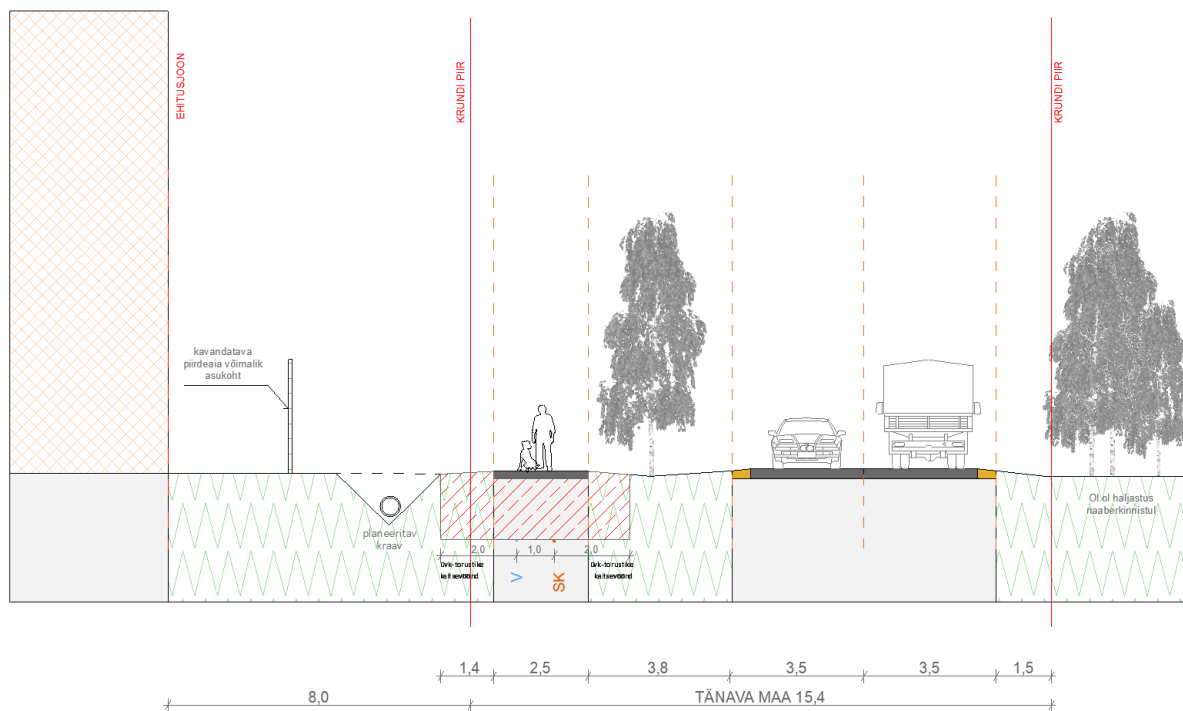
Planeeringu alal moodustatud 5m julgestusriba (sh perimeetritee) ning ILSi kriitiline vaba ala (pos. 3). Kavandatavate kruntide Kanali tee 5* ja 3* (pos. 1 ja pos. 2) ja ILSi krundi vahel peab olema rajatud julgestusaed (* aadressi ettepanek).

5.6 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritud alale toimub Tallinn-Tartu maanteelt Kanali tee kaudu, mis on kaheasuunaline veotänav.

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeritud alal Kanali tee sõidutee laiendus ning jalakäijatele sõidukitest kõrghaljastuse ja valgustusega eraldatud kergliiklustee. Planeeritud alal asuva Kanali tee lõplik lahendus antakse tänava rekonstrueerimise tööprojektiga.

Kanali tee sõidutee laiendamisega on vaja teha truubi (Kanali tee T2) täieliku rekonstrueerimise tagades vajalikud kalded, läbilaskvuse veele ja tee kasutusest tulevatele koormustele. Lisaks sellele on vaja planeeringu ala lõuna pool mööda Kanali tee oleva kraavi nihutada planeeringu ala serva. Tänavamaa laiust, sh sõidutee ja kergliiklustee laius, on välja toodud joonisel nr.1.



Joonis nr. 1

5.6.1 Autosild ja jalakäijate sild üle Vaskjala-Ülemiste kanali

Planeeritaval alal asub autosild üle Vaskjala-Ülemiste kanali kuid puudub jalakäijatele sõidukitest eraldatud kergliiklustee kanali ületamiseks.

Vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule eelistatud on lahendus, kus kergliiklustee ei külgne vahetult sõiduteega, vaid jääb sellest eemale või on tagatud puhvertsoon, mis on põhiteest sõltumatu geomeetrilise lahendusega.

Suuremas pildis kergliiklustee peab olema planeeritud ka Kanali tee T1 kinnistul asuval transpordimaal ning see peab arvestama Kanali tee T3 ja Kanali tee T2 kinnistutel oleva kergliiklusteega.

Kuid tänavaruumi lõplikud lahendused antakse tänavate rekonstrueerimise tööprojektidega.

22.11.2019.a. Tallinna Kommunaalamet väljastas projekteerimistingimused nr. 1911802/06728 Kanali tee silla rekonstrueerimise projekti koostamiseks.

Kanali tee silla rekonstrueerimiseks oli väljastatud ehitusluba nr. 2012271/19840. Vastavalt silla rekonstrueerimise põhiprojekti seletuskirjale sillale on ettenähtud 3,0 meetri laiune sõidutee ja 2x1,05m laiune ohutusriba. Sillal on ettenähtud eelisõigusega autoliiklus.

Selleks, et planeeringu alal oleks realiseeritud jalakäijatele sõidukitest eraldatud kergliiklustee kanali ületamiseks detailplaneering näeb ette võimaluse kavandada autosillast eraldi jalakäijate silla ning tagada sellega kergliiklustee sujuva ülemineku Kanali tee T3, Kanali tee T2 ja Kanali tee T1 kinnistute vahel.

Detaiplaneering näeb ette jalakäijate silla võimaliku asukohta ning kerg- ja jalgliiklustee põhimettelise lahenduse ning täpsustub tänavate rekonstrueerimise tööprojektidega.

5.6.2 Parkimine ja liikluskorraldus ehitusõigusega krundil Kanali tee 5*

Planeeritaval alal ehitusõigusega krundile Kanali tee 5* (Pos. 1) õue alal asuv parkla peab olema projekteeritud parklahaljastusega. Parklahaljastuse eesmärk on ruumi liigendada, et vältida ulatuslike parkimisalade teket. Parklahaljastuse rajamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et parkla on haljastusega jagatud väiksemateks kümnekohalisteks parkimiskohtadeks. Haljastuse hulka võivad kuuluda mitte ainult puud, mis vajavad kõige enam eluruumi, vaid ka põõsaistutused ja murualad. (*-aadressi ettepanek)

Parkla alale peab olema planeeritud lumelükkamisteed ja ladustamisalad, millele kõrghaljastust ei kavandata. Hoonet teenindavate sõidukite manööverdamine peab olema tagatud omal krundil.

Tootmise ja ladude kavandamisel tuleb laadimisalad ja juurdepääs laadimisalale eraldada muust liiklusest.

Antud detailplaneeringu koostamise ajal sõidukite parkimiskohtade arv on hetkel määratud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr. 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ alusel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on tehtud planeeritaval alal ehitusõigusega krundile Kanali tee 5*. Parkimiskohtade arvu normid olenevad Tallinna linna alast ning detailplaneeringuga kavandatud Kanali tee 1d krundi parkimiskohtade arvu norm vastab äärelinna normidele. (*-aadressi ettepanek)

Kui hoone projekteerimise hetkeks on Tallinna parkimisnormid muutunud tuleb hoone projekteerimisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal kehtivatest parkimist reguleerivatest Tallinna linna õigusaktidest või muust asjakohasest dokumendist. Selles suhtes on hetkel koostatud parkimiskohtade arv planeeringus informatiivne ja võib tulevikus muutuda.

Sõidukite parkimiskohtade arv täpsustada ehitusprojekti koostamisel vastavalt äriruumide otstarbele ning lähtudes hoone projekteerimise hetkel kehtivast parkimise arvutamise põhimõtetest sh parkimisnormatiivist.

Parkimine võib asuda krundil nii hoonestuse ümber või hoonestuse mahus. Lahendus antakse hoone projekteerimise staadiumis.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (sihtotstarve 100% tootmine)

Pos nr/ aadress	Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv		Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv hoone mahus
1 / Kanali tee 5*	Tööstushoone, laohoone, hoidla	13200/100	132		30	102

(*-aadressi ettepanek)

Parkimiskohtade kontrollarvutus (sihtotstarve 85% tootmine ja 15% äri)

Pos nr/ aadress	Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv		Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv hoone mahus
1 / Kanali tee 5*	Tööstushoone, laohoone, hoidla	11220/100	112	161	30	131
	Ärihoone	1980/40	49			

(*-aadressi ettepanek)

5.6.3 Elektriauto laadimistaristu ehitusõigusega krundil Kanali tee 5*

Parkimise korraldamisel ehitusõigusega krundil Kanali tee 5* (Pos. 1) tuleb ette näha elektriauto laadimistaristu. Vastavalt Ehitusseadustikule RT I, 30.06.2023 sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakase juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.

*-aadressi ettepanek

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv	Elektriauto laadimistaristuga parkimiskohtade arv
132 (sihtotstarve 100% tootmine)	26
161 (sihtotstarve 85% tootmine ja 15% äri)	32

Elektriauto laadimistaristuga parkimiskohtade täpne arv täpsustada ehitusprojekti koostamisel lähtudes hoone kasutusspetsiifikast ning hoone projekteerimise hetkel kehtivast arvutamise normatiivist.

5.6.4 Rattaparkla ehitusõigusega krundil Kanali tee 5*

Ehitusõigusega krundil Kanali tee 5* peab olema projekteeritud rattaparkla. Vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027 rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad ning hea juurdepääsuga. (*-aadressi ettepanek)

Parkimiskohtade rajamisel tuleks arvestada asukohast ja hoone funktsioonist tuleneva soovitatava parkimiskohtade arvuga, vähese rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes.

Rattaparkimiskohtade arv täpsustada ehitusprojekti koostamisel lähtudes hoone kasutusspetsiifikast ning hoone projekteerimise hetkel kehtivast rattaparkimiskohtade arvutamise normatiivist.

Rattaparkimiskohtade arvutus ehitusõigusega krundil Kanali tee 5*

Sihtotstarve 100% tootmine

Rattaparkimisnormatiiv, sb m ² – hoone suletud brutopind		Rattaparkimiskohtade arv krundil
Tööstushooned	1/200 sb m ²	66

Sihtotstarve 85% tootmine ja 15% äri

Rattaparkimisnormatiiv, sb m2 – hoone suletud brutopind		Rattaparkimiskohtade arv krundil	
Äri-, kontorihooned	1 koht / 100 sb m2	20	76
Tööstushooned	1/200 sb m ²	56	

5.7 Kahepaiksete elupaikade säilitamine

Vastavalt Kanali tee 1d ja 1c kahepaiksete inventuurile välitööde käigus Kanali tee 1d kinnistult kahepaikseid ei leitud. Kanali tee 1c kinnistult leiti kahepaiksetest vaid ühte liiki – rohukonna (*Rana temporaria*; looduskaitseaduse alusel III kaitsekategooria).

Kuna rohukonna leiukohad jäävad kõik Kanali tee 1c kinnistu piiresse, on kahepaiksete seisukohast kõige olulisem säilitada Kanali tee 1c kinnistu võimalikult mitmekesise looduskeskkonnana. Selleks on vaja olemasolevaid biotoope maksimaalselt säilitada ning väikeveekogude seisundit oluliselt parandada.

Kinnistute piiride korrektuuri tulemusel Kanali tee 1c ala suureneb võrreldes olemasoleva olukorraga (5579 m² asemel on 6482 m²) ning seoses sellega kahepaiksete inventuuris välja toodud skeem säilitamist või taastamist vajavatest elupaikadest on korrigeeritud vastavalt uutele kinnistu piiridele. Puhastamist vajav veekogu on märgistatud detailplaneeringu põhijoonisel. Kinnistu põhjapoolse osa võiks niiduilmseks rohumaaks kujundada. Selleks, et ala niiduks kujuneks, ei tohi seda haljastamisel huumusrikka kasvupinnase või mullaga katta.

Detailsemad soovitusel maismaa elupaikade ja veekogude säilitamiseks ja/või taastamiseks on võimalik leida Kanali tee 1c ja 1d kahepaiksete inventuuri aruandes, MTÜ Põhjakonn, Riinu Rannap, 2021.

Seoses sellega, et Kanali tee 1c kinnistu asub lennujaama kaitsevööndis ning seal kasvab mets ja muu puittaimestik oluliselt takistas lennuliikluse ohutuse tagamiseks vajalikku

nähtavust, siis 2020 aastal Kanali tee 1c kinnistul likvideeriti kõrghalastust vastavalt 2019 aastal AS K-Projekti poolt koostatud aruandes „Tallinna lennujaama puittaimede haljastuslik hinnang ja hoolduskava lennuliiklusala nähtavuse tagamiseks Tallinna linnas“ välja toodud mahus (vt. Kanali tee 1c ja 1d kinnistutele registreeritud Keskkonnaameti poolt raadamist lubavad metsateatised). Seega Kanali tee 1c kinnistul ei ole võimalik teostada metsaelupaiga taastamist.

Looduskaitseseaduse § 55 lg 6 kohaselt on keelatud kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal. Rohukonn on Eestis soodsas seisus.

Kudemisveekoguna võivad rohukonnad kasutada ka ajutisi veekogusid (nt kevadel üleujutatud kraavid või tiigid). Keelatud on sigimisveekogu kallaste pinnase kahjustamine rasketehnikaga ja raie teostus kaldal 15.04-15.05, kui on kudemisaeg.

KONNATARAD JA -TUNNEL

Kuna Kanali tee 5* kinnistu hoonestamisel Kanali tee liikluskoormus suureneb, toob see endaga kaasa ka teed ületavate kahepaiksete suurema hukkumise. Viimase vältimiseks ja kahepaiksete vaba liikumise tagamiseks idapoolse jäävate elupaikade ja talvitumisalade vahel, on vajalik Kanali tee alla rajada konnatunnel, koos sinna juhatavate konnataradega.

Planeeritud alal asuvad konnatarad ja -tunneli asukoha ettepanek on märgistatud detaiplineeringu põhijoonisel. Täpne asukoht ning lõplik lahendus antakse Kanali tee laienduse ja rekonstrueerimise tööprojektiga. (*-aadressi ettepanek)

5.8 Arhitektuuri nõuded

- Kavandada hoone arhitektuurne lahendus (k.a. piirdeaia disain) esinduslik ja ilmekas, tõsta piirkonna avaliku ruumi kvaliteeti
- Hoone maht peab olema liigendatud ehk vältida mahulist monotoonsust

- Vältida monotoonsust viimistlust/fassaadi materjalide valikus. Vajadusel ka visuaalselt liigendada hoone mahtu erinevate viimistlus/fassaadi materjalide valikuga
- Tagada korrastatud katuselahendus
- Katuse materjali ja/või materjali tooni valikuga vältida kuumasaarte tekitamist
- Pandused kavandada hoone mahtu

5.9 Haljastus

Vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule ettevõtlus-, tootmis- ja laondusettevõtlusalal haljastusega alade osakaal peab olema vähemalt 15%. Haljastusega alade hulka ei kuulu katuse- või garaažipealne või muu maapinnaga ühendamata haljastus. Eelistatud on kompaktsed haljasalad. Tööstushoonete laoplatside ja ärihoonete vahele tuleb rajada haljastusega puhvertsoonid. Puudele planeerida piisavad kasvutingimused standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuete järgi.

Lasnamäe tööstualade ülelinnalise tähtsusega rohekoridoride laius vabadel hoonestamata aladel peab olema vähemalt 50-100 m, et tagada haljastuseks vajaliku maa-ala olemasolu ja vältida rohealade täisehitamist. Käesoleva detaiplaneeringuga muudetakse planeeritava alal olevate kinnistu piirid nii, et Vaskjala-Ülemiste kanali ääres on ühtlane 50 m laiune roheline vöönd (planeeritav pos.2, Kanali tee 3* kinnistu). (*-aadressi ettepanek)

Kruntidele, mille sihtotstarve ei ole transpordimaa, on haljastuse minimaalne osakaal planeeritud järgmiselt:

Pos nr / aadress	Haljastuse minimaalne osakaal vastavalt Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule	Planeeritud haljastuse minimaalne osakaal
1 / Kanali tee 5*	15% (ettevõtlus-, tootmis- ja laondusettevõtlusala)	15%
2 / Kanali tee 3*	100%	100%

*-aadressi ettepanek

Seoses sellega, et ehitusõigusega krundil Kanali tee 5* puudub olemasolev kõrghaljastus, käesolev detailplaneering näeb ette koostada ehitusprojekti koosseisus väliruumi, sh uus haljastuse projekt.

Haljastus 15% krundi pinnast tuleb kavandada kompaktsena, ülejäänud võib olla ribadena. Kavandada haljastus võimalikult mitmeliigiliselt, mis soodustab ökoloogilist elurikkust. Vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike. Haljastuse hulka võivad kuuluda mitte ainult puud vaid ka põõsaistutused ja urualad.

Murualade rajamisel on soovitatav, lisaks muru rajamisele, istutada põõsaid gruppide või lausistutusena püsikuid. Täpsemad asukohad ja haljastuse liigid lahendatakse haljastusprojekti.

Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d detailplaneeringuala haljastuse inventuuri kohaselt tuvastati ehitusõigusega krundil (pos. 1) kaitsealune taimeliik, laialehine neiuvaip (*Epipactis helleborine*), mis on III kaitsekategooria taimeliik. Kaitsealuse liigi kasvukoht ja seda ümbritse kõrgema väärtusega kasvukohatüüp tuleb võimalusel säilitada, arvestades inventuuris toodud soovitustega. Neiuvaiba kasvukohale on DP järgi planeeritud roheala. Alale haljastuse kujundamisel säilitada laialehise neiuvaiba kasvukohaks olev niiske niidukooslus.

Planeeringus on alale nähtud ette rajada tänavahaljastus Kanali tee. Tänavapuudeks ei sobi kõrgekasvulised okaspuud kuna nad ei talu saastet ja on aeglase kasvuga. Tänavapuudeks on soovitatav kasutada vastupidavaid lehtpuid, nt. vahtra liigid, pooppuu, harilik tamm, papli liigid, sanglepp jne.

Kuna puujuured peavad eelkõige saama laiali kasvada, tuleb puude vahele jätta piisavalt ulatuslik kasvuruum ning puujuurteele tuleb reserveerida tehnovõrkudest vaba maa. Kõrgekasvulisi puid (kõrgus 6-12 m) võib istutada iga 10 m tagant.

Madalakasvuliste puude (kõrgus 3-6 m) vahele tuleb jätta 5 m. Puudele planeerida piisavad kasvutingimused standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuete järgi.

5.10 Jäätmekäsitlus

Jäätmehoolduse kord Tallinnas on määratud Tallinna Linnavolikogu 9.märtsi 2023 määrusega nr. 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“. Eeskirja on kohustatud järgima kõik juriidilised ja füüsilised isikud, riigi ja kohaliku omavalitsuse asutused.

Jäätmete kogumine ehitusõigusega krundil Kanali tee 5* on ette nähtud krundi piirides. Sorteeritud jäätmete kogumispaidad peavad olema kavandatud hoonete sees. Ehitusprojektis on lubatud täpsustada jäätmete kogumise või prügiruumi asukohta.

Prügiroom peab olema kavandatud liiklusalale võimalikult lähedale, tagades lühimat teed konteinerite veeretamist prügiruumi ukse kaudu prügiauto juurde. Prügiruumi projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõudeid.

Olmejäätmete kogumiskoha projekteerimisel tuleb lisaks arvestada Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 21 jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõudeid. Kogumiskohas peab olema võimalik üle anda segaolmejäätmeid, vanapaberit, biojäätmeid ja pakendijäätmeid.

*-aadressi ettepanek

5.11 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 30.03.2022 korraldusega nr. 283.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele detaiplaneeringu koostamisel peab arvestama järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

1. täpsustada äri- ja tootmismaa krundi sihtotstarbe osakaale, kusjuures ärimaa osakaal võib olla vahemikus 0-50%;
 - Täpsustatud äri-ja tootmismaa krundi (Kanali tee 5*) sihtotstarbe osakaale, ärimaa osakaal on vahemikus 0-50% (*-aadressi ettepanek)
2. moodustada krundid Kanali tee 1c ja 1d katastriüksustest 5 m julgestusriba (sh perimeetritee) ning ILSi (instrumentaalne maandumise süsteem) kriitilise vaba ala tagamiseks ja näha ette nende liitmine Kanali tee 1a katastriüksusega;
 - Planeeringu alal moodustatud 5m julgestusriba (sh perimeetritee) ning ILSi kriitiline vaba ala (pos. 3).
3. tagada punktis 3.2 nimetatud ajutiste kruntide takistuste vaba kasutus, sh kavandada ILSi ajutise krundi piirile julgestusaed;
 - Seletuskirjas punktis 5.5 on lisatud nõue, et kavandatavate kruntide Kanali tee 5* ja 3* (pos. 1 ja pos. 2) ja ILSi krundi vahel peab olema rajatud julgestusaed.
4. moodustada ajutised krundid Kanali tee 1a katastriüksusest Kanali tee 1c ja 1d katastriüksustega liitmiseks;
 - Moodustatud ajutised krundid Kanali tee 1a katastriüksusest Kanali tee 5* ja 3* katastriüksustega liitmiseks. (*-aadressi ettepanek)
5. moodustada Kanali tee laienduseks vajalik(ud) avalikult kasutatav(ad) transpordimaa krunt (krundid) planeeringuala kruntidest ning näha ette selle (nende) liitmine Kanali tee T2 katastriüksusega;
 - Moodustatud Kanali tee laienduseks vajalik avalikult kasutatav transpordimaa krunt (pos. 4) planeeringuala kruntidest, mis on ette nähtud Kanali tee T2 katastriüksusega liitmiseks.
6. kavandada Kanali tee sõidutee laiendus ning jalakäijatele sõidukitest kõrghaljastuse ja valgustusega eraldatud kergliiklustee;
 - Kavandatud Kanali tee sõidutee laiendus ning jalakäijatele sõidukitest kõrghaljastuse ja valgustusega eraldatud kergliiklustee.

7. näha ette üle kanali ja oja viiva silla laiendamine (sillale peab mahtuma 2-realine sõidutee ja kergliiklustee), liikluskorralduslik lahendus näidata kuni Tartu mnt-ni;
- 22.11.2019.a. Tallinna Kommunaalamet väljastas projekteerimistingimused nr. 1911802/06728 Kanali tee silla rekonstrueerimisele. 06.03.2023 algas Kanali tee silla rekonstrueerimise esimene etapp. Vastavalt silla rekonstrueerimise põhiprojekti seletuskirjale sillale on ettenähtud 3,0 meetri laiune sõidutee ja 2x1,05m laiune ohutusriba. Sillal on ettenähtud eelisõigusega autoliiklus.
- Selleks, et planeeringu alal oleks realiseeritud jalakäijatele sõidukitest eraldatud kergliiklustee kanali ületamiseks detailplaneering näeb ette võimaluse kavandada autosillast eraldi jalakäijate silla ning tagada sellega kergliiklustee sujuva ülemineku Kanali tee T3, Kanali tee T2 ja Kanali tee T1 kinnistute vahel.
- Detailplaneering näeb ette jalakäijate silla võimaliku asukohta ning kerg- ja jalgliiklustee põhimettelise lahenduse ning täpsustub tänavate rekonstrueerimise tööprojektidega.
8. teed, parkimiskohad ja muud liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;
- Antud standard on lisatud detailplaneeringu lähtedokumentide hulka.
9. määrata sõidukite parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ alusel
- Parkimise korraldamisel ehitusõigusega krundile Kanali tee 5* (Pos. 1) tuleb lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal kehtivatest parkimist reguleerivatest Tallinna linna õigusaktidest või muust asjakohasest dokumendist.
- Sõidukite parkimiskohtade arv täpsustada ehitusprojekti koostamisel vastavalt äriruumide otstarbele ning lähtudes projekteerimise hetkel kehtivast parkimise arvutamise põhimõtetest sh parkimisnormatiivist.
- Antud detailplaneeringu koostamise ajal sõidukite parkimiskohtade arv peab olema määratud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr. 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ alusel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on tehtud planeeritaval alal ehitusõigusega krundile Kanali tee 5*. Parkimiskohtade arvu normid olenevad Tallinna linna alast ning detailplaneeringuga kavandatud Kanali tee 5* krundi parkimiskohtade arvu norm peab vastama äärelinna normidele. (*-aadressi ettepanek)

10. esitada väliruumi põhimõtteline lahendus. Planeerida hoonega sidus väliruum, hajumisalad, kompaktsed, loogiliselt juurdepääsetavad ja kasutatavad haljasalad, kuhu kavandada töötajate rekreatsiooni ala. Parkla alad liigendada haljastusega, sh kõrghaljastusega väiksemateks kuni kümnekohalisteks osadeks, parkla kavandamisel juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad;“

- Väliruumi põhimõttelise lahenduse nõuded on kirjeldatud seletuskirjas p. 5.6.2 Parkimine ja liikluskorraldus ehitusõigusega krundil Kanali tee 1d.

Nii sõidukite parkimiskohtade arv, elektriauto laadimistaristuga parkimiskohtade arv kui ka rattaparkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel lähtudes hoone kasutusspetsiifikast ning hoone projekteerimise hetkel kehtivates normidest. Väliruumi lahendus on aga suures sõltuvuses parkimiskohtade arvust. Seega seletuskirjas on välja toodud väliruumi põhimõttelise lahenduse nõuded kuid hinnata väliruumi lahenduse saab ainult ehitusprojekti koostamisel mitte detailplaneeringu raames.

11. kavandada äri- ja tootmismaa krundi maapinnaga ühendatud haljastuse protsendiks minimaalselt 15%. Kasvutingimuste tagamiseks rakendada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid;

- Kavandatud äri-ja tootmismaa krundi maapinnaga ühendatud haljastuse protsendiks minimaalselt 15%. Seletuskirjas on välja toodud nõue, et kasvutingimuste tagamiseks peavad olema rakendatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuded.

12. tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualal;

- Kruntidel Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d puudub kõrghaljastus või haljastus mis vajab säilimist.
13. säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
- Kruntidel Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d puudub kõrghaljastus või haljastus mis vajab säilimist.
14. tagada hoonet teenindavate sõidukite manööverdamine omal krundil;
- Antud nõue on välja toodud seletuskirjas p. 5.6.2. Parkimine ja liikluskorraldus ehitusõigusega krundil Kanali tee 1d.
15. kavandada hoone põhimahu kõrgus kuni 14 meetrit, mis väheneb astmeliselt lennuraja telje suunal. Arvestada kõrguste määramisel majandus- ja taristuministri 26. mai 2015 määrusega nr 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded" lennuvälja takistuse piirangupindadega ja absoluutkõrguste piiranguga. Kõrguste määramisel teha koostööd Transpordiametiga. Arvestada kõrguste määramisel sobivust piirkonnas väljakujunenud hoonestusega. Suured hoone mahud liigendada, sh kõrguslikult;
- Kavandatud ehitusõigusega krundil hoone põhimahu kõrgus kuni 14 meetrit, mis väheneb astmeliselt lennuraja telje suunal. Kõrguste määramisel arvestatud Majandus- ja Taristuministri 26.05.2015 määrusega nr. 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“ lennuvälja takistuse piirangupindadega ja absoluutkõrguste piiranguga.
16. sademevee ärajuhtimine kinnistult lahendada Ruunaoja kraavi kaudu. Sademevee ärajuhtimisel suublasse tuleb tagada keskkonnaministri 8. novembri 2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ kehtestatud nõuded;

- Käesoleval ajal läbib planeeritud ehitusala kraav, mis suubub Ruunaojja. Saavutamaks ehitusala terviklikkust on planeeritud kaevata see kraav uuele trassile Kanali teega paralleelselt suubumistega Ruunaojja. Sellesse planeeritud kraavi juhitakse ka ehitusalalt tulevad sademeveed ja ka drenaaž. Enne suubumist Ruunaojja on planeeritud (sette)-tiik pindalaga 250 m².

17. määrata olmejäätmete kogumiskohad arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määruse nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ §16 nõudeid. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personali kasuks;

- Jäätmete kogumine ehitusõigusega krundil Kanali tee 5* on ette nähtud krundi piirides. Sorteeritud jäätmete kogumispaidad peavad olema kavandatud hoonete sees. Ehitusprojektis on lubatud täpsustada jäätmete kogumise või prügiruumi asukohta. Prügiruum peab olema kavandatud liiklusalale võimalikult lähedale, tagades lühimat teed konteinerite veeretamist prügiruumi ukse kaudu prügiauto juurde.

Prügiruumi projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõudeid. Jäätmehoolduse kord Tallinnas on määratud Tallinna Linnavolikogu 9.märtsi 2023 määrusega nr. 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ (*-aadressi ettepanek)

18. esitada Keskkonnaameti väljaantud registreerimistõend ja/või nõusolek pinnase täitematerjalina kasutamiseks, kuna planeeritavale maa-alale on ladustatud suurtes kogustes pinnast. Dokumentide puudumisel teostada maa-ala pinnase ja põhjavee reostusuuring keskkonnaseisundi kindlakstegemiseks detailplaneeringu koostamise staadiumis. Reostusuuringu lähteülesande koostamisel kaasata Tallinna Strateegiakeskuse keskkonnaspetsialist. Esitada keskkonna- ja geoloogiauuringud, mis on teostatud planeeringuga haaratud maa-alal;

- Teostatud Kanali tee 1c ja 1d pinnase reostusuuring keskkonnaseisundi kindlakstegemiseks, Maves OÜ, Toomas Kupits, september 2022. Uuringuala pinnases jäid kõigi analüüsitud näitajate sisaldused piirarvudest väiksemaks ja seega ei ole siin vaja ette võtta pinnase saneerimistöid.
19. teostada planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohane haljastuse inventeerimine;
- Teostatud Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d detailplaneeringuala haljastuse inventuur, Lemma OÜ, Laura Elina Tuovinen, 16.08.2023
20. tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”;
- Kruntidel Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d puudub kõrghaljastus või haljastus mis vajab säilimist või likvideerimist.
21. viia läbi kahepaiksete inventuur. Välitööd peab tegema herpetoloog ajavahemikus aprill kuni juuli kahel korral. Kahepaiksete esinemisel koostada herpetoloogiline terviklahendus, mis sisaldab kahepaiksete sigimisveekogude kaitset ja rajamist, ohutuid elu- ja liikumistingimusi planeeringualal ning truupide ja suunavate piirete rajamist. Esitada koostöös herpetoloogiga juhised ehitustööde korraldamiseks selliselt, et kahepaiksed ei hukkuks ja oleks tagatud nende ohutud elu- ja liikumistingimused ning soodne seisund ehitustööde ajal ning järgselt;
- Teostatud Kanali tee 1c ja 1d kahepaiksete inventuur, MTÜ Põhjakonn, Riinu Rannap, 2021.
- Vastavalt inventuurile seletuskirjas p. 5.7 Kahepaiksete elupaikade säilitamine on esitatud juhised kahepaiksete turvalisuse tagamiseks.
22. teha radooniuuringud detailplaneeringu staadiumis, kuna Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Vajadusel

lähtuda standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

- Teostatud Kanali tee 1c ja 1d Radooni aktiivsuskontsentratsooni mõõtmisaruanne, PML Balti OÜ, Lauri Kasemaa, 30.09.22

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele (p.4 Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded) ehitusprojekti koostamiseks olid määratud järgmised nõuded:

- kavandada hoone arhitektuurne lahendus esinduslik ja ilmekas, tõsta piirkonna avaliku ruumi kvaliteeti, sh tagada korrastatud katuselahendus. Enne ehitusprojekti koostamist esitadaeskiislahendus Tallinna Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks;
- vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nt kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, toonitud klaasi, mattklaasi (peegeldus 0–10%) või klaasruudustikke);
- koostada ehitusprojekti koosseisus väliruumi, sh uushaljastuse projekt. Kavandada haljastus võimalikult mitmeliigiliselt, mis soodustab ökoloogilist elurikkust. Vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike;
- ehitustööde ajal rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, tüve ja võra kaitse);
- siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid;
- vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;
- bürooruumide kavandamisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

6 TEHNOVÕRGUD

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

6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lasnamäe linnaosa veevõrgu haldaja on AS Tallinna Vesi.

Planeeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on aluseks võetud AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused 30.08.2022 PR/2240203-2.

Samuti on juhendatud normidest:

- EVS 835:2022 – Hoone veevärk
- EVS 848:2021 – Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 846:2021 – Hoone kanalisatsioon
- EVS 921:2022 – Veevarustuse välisvõrk
- EVS 843:2021 – Linnatänavad. Osa 10 Tehnovõrgud
- EVS 812-6:2012 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

VEEVARUSTUS

Planeeringuala olmeveevajadus on hinnanguliselt kuni $1,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$. Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele on planeeritud rajada veetorustik d_e63 alates Kanali tee d_e160 veetorust (paikneb Tartu mnt 121 kohal) piki Kanali tee maa-ala kuni planeeringualani paigaldades enne kinnistut liitumispunkti – maakraani tänava maa-alale. Detailplaneeringu raames on ette nähtud võimalikud liitumispunktide asukohad olemasolevatele naaberkinnistutele (vt. joonis Tehnovõrgud). Kruntide veevarustuse liitumispunktid paiknevad 1 m kinnistu piirist väljapoole. Edasine veetorustiku projekteerimine kinnistutel toimub järgmiste projekt-staadiumitega.

Kui planeeringualal ja selle ümbruse arengu käigus tekib suurem olmeveevajadus, siis oleks vaja kooskõlastada Tallinna Vesi AS-iga võimalust rajada veetorustik d_e110 alates Kanali tee d_e160 veetorust (paikneb Tartu mnt 121 kohal) piki Kanali tee maa-ala kuni kinnistute liitumispunkti.

Veetorustiku ristumine Vaskjala-Ülemiste kanaliga lahendatakse jalakäijate sillaga üle kanali. Silla kandetala on „küna“-kujuline, pealt kaetud äratõstetavate plaatidega. „Künasse“ on paigutatud veetoru, kanalisatsiooni survetorud, vajadusel ka kaablid. Sillal on torud soojustatud. (vt. Lõige C-C). Vee kvaliteedi tagamiseks veetorustiku lõppus peab olema planeeritud hüdrant või loputusots, täpsemalt lahendada tööprojekti staadiumis.

Detailplaneeringu raames tehakse ettepanek Kanali tee ja Kaabli tee ristmikul teostada torude paigaldust kinnisel meetodil (horisontaalse puurimisega).

TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Planeeritava ala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul. Välise ja ehitisesisese tulekustutusvee vajadus on lahendatud veemahutist (ca $V = 216 \text{ m}^3$). Veemahuti täpne maht ja asukoht lahendatakse tööprojektiga kui selgub planeeritaval alal ehitusõigusega krundile Kanali tee 5* rajatava hoone täpne hoone kasutusviis ja tuleohuklass. (*-aadressi ettepanek)

REOVETE KANALISATSIOON

Planeeritavalt ehitusalalt korjetakse reoveed torustikke kaudu kanalisatsiooni liitumispunkti ja edasi reovee kanalisatsiooni pumplani.

Pumpla abil suunatakse reoveed piki Kanali tee maa-ala planeeritud 2 x $d_e 90$ survetorustikke Mõigu kanalisatsiooni 2 x DN150 survetorustikesse (paiknevad Tartu mnt 121 kinnistu kohal). Survetorustike ristumine Vaskjala-Ülemiste veekanaliga lahendatakse koos veetorustikuga jalakäijate sillal.

Planeeritud reovee pumpla peab tagama, et surve planeeritud survetorudes ühenemiskohas oleks suurem survest olemasolevates survetorudes samas kohas.

Et saavutada survetorustikkus sobilik voolukiirus ($\sim 1,0$ m/s) tuleb pumpla projekteerida vooluhulgale $Q=4\div 6$ l/s tõstekõrguse (surve) 35...38 m.v.s. juures (tööprojektiga täpsemalt arvutada). Reovee-kanalisatsiooni pumpla tööprojekti koostamisel tuleb arvestada 4-tunnise reovee juurdevoolu mahuga (nt. lisamahuti paigaldamisega rajatava pumpla kõrvale neid omavahel toruga ühendades).

Ehitusprojekti staadiumil ette näha tehniliste meetmete rakendamine võimalike ühiskanalisatsioonist tulevate uputuste vältimiseks ehitusõigusega krundil Kanali tee 5* (Pos. 1). (*-aadressi ettepanek)

Planeeringuga on arvestatud võimaliku arenguga teise pool Kanali teed oleval maa-alal, kust reoveed suunatakse ka pumplasse. Detailplaneeringu raames on ette nähtud võimalikud reoveekanalisatsiooni torustike ja liitumispunktide asukohad olemasolevatele naaberkinnistutele (vt. joonis Tehnovõrgud).

SADEMEVEEKANALISATISOON

Käesoleval ajal läbib planeeriud ehitusala kraav, mis suubub Ruunaojja. Saavutamaks ehitusala terviklikkust on planeeritud kaevata see kraav uuele trassile Kanali teega paralleelselt suubumistega Ruunaojja. Sellesse planeeritud kraavi juhitakse ka ehitusalalt tulevad sademeveed ja ka drenaaž. Enne suubumist Ruunaojja on planeeritud (sette)-tiik pindalaga 250 m².

Tiigist Ruunaojani on planeeritud d_{e500} torulõik. Enne rajatava kraavi suubumist settetiiki rajada betoonist tugimüür ja paigaldada metallist võre (rest) püüdmaks prahi sattumist settetiiki. Kanali teega paralleelselt kavandatud kraavist ja tiigist vett ärajuhtiv toru peab tagama kõigi rajatavast kraavist ülesvoolu viivate kinnistute liigvee ärajuhtimise ja kraavisüsteemi toimimise.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada planeeringuala piires ning rajatavasse kraavi või settetiiki kanaliseeritav vooluhulk reguleerida regulaatorkaevuga. Regulaatorkaevuga piiratakse ja hoitakse automaatselt (mitte statsionaarses asendis sulgelemendiga) maksimaalset vooluhulka 10 l/s ka siis kui kinnistu torustik läheb valingvihmade korral surve alla. Regulaatorkaev on kinnistusesene sademevee süsteemi osa ning on kinnistu omaniku hallata.

Edasise projekteerimise käigus teostada vajaliku uuringud ja arvutused. Rajatavad kraavid, tiigid, torud ja/või rekonstrueeritavad truubid ei tohi tekitada uputusi ning väljakujunenud veerežiimide muutust.

Planeeringu ala kõvakatetele langevat sademevett mitte suunata Vaskjala-Ülemiste kanalisse. Vertikaalplaneerimisega hoiduda sademevee valgumine kõrvalkinnistutele.

Truup ja äravool lennuväljalt Kanali tee 1a ja hüdrosõlm Tartu mnt 113 kinnistul peavad säilima.

Sademe-, drenaaži-, pinna- ja pinnasevee ärajuhtimine kavandatud kinnistutelt peab vastama projekteerimise hetkel kehtivatele nõuetele.

Orienteeruvad vee-ja kanalisatsiooni ehitusmahud

VEEVARUSTUS

- Rajada veetorustikku d_e63 L= ca 700m paigaldussügavus 1,8m toru peale
- Paigaldada veevarustuse liitumispunkt – maakraan kinnistu piirist kuni 1,0m kaugusele tee maa-alale
- Rajada olemasoleva veetorustiku ja rajatavate torustike ühendussõlm-siibrisõlm

REOVEE KANALISATSIOON

- Rajada reoveekanaliseatsiooni $d_e 90$ survetorustik kaheniidilisena kuni olemasolevate survetorudeni $L = 2 \times 700 \text{ m} = 1400 \text{ m}$
- Rajada olemasolevate ja paigaldatavate survetorude ühendussõlm
- Rajada reovete kanalisatsioonipumpla tootlikkusega $Q = 4 \dots 6 \text{ l/s}$ tõstekõrgusega $H = 35 \dots 38 \text{ v.m.s. juures}$
- Paigaldada reovee kanalisatsiooni liitumispunkt
- Rajada reoveekanal. vabavoolne torustik planeeritavast reoveepumplast Kanali tee 5* liitumispunktini ning ka planeeritav Kanali tee 5* kinnistuse sisene reoveekanal. vabavoolne torustik (*-aadressi ettepanek)

SADEMEVEED, DRENAAŽ

- Kaevata kraav paralleelselt Kanali teega kuni Ruunaojani $L = 120 \text{ m}$
- Kaevata enne Ruunaojja suubumist tiik $F_{ca} = 250 \text{ m}^2$
- Rajada betoonist tugimüüri enne rajatava kraavi suubumist settetiiki ja paigaldada metallist võre (rest) püüdmaks prahi sattumist settetiiki
- Paigaldada sademeveetoru $d_e 500$, $L = 50 \text{ m}$ kaevatava kraavist tiigini ja $L = 10 \text{ m}$ tiigist kuni Ruunaojani
- Rajada Kanali tee 1d kinnistu sisene regulaatorkaev

6.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kanali tee 5* krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 416580, koostatud 01.08.2022 (kehtub kuni 01.08.2024).

*-aadressi ettepanek

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Detaiplaneeringu alale on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Uue alajaama toide on planeeritud 20 kV maakaabeliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablisse KPL26315 (maakaabel kulgeb mööda Kanali teed).

Kehtestatud detaiplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeritud alal Kanali tee sõidutee laiendus ning jalakäijatele sõidukitest kõrghaljastuse ja valgustusega eraldatud kergliiklustee.

Kanali tee tänava rekonstrueerimise tööprojektiga lahendatakse ka tänavavalgustuse osa avalikul maal.

Valgustussuurusste valik, valgustite ja nende paigalduse valik peab olema tehtud vastavalt Tallinna linna teevalgustusnormidele (kinnitatud Tallinna Linnavalitsuse 24. märtsi 2004 määrusega nr. 26) või projekteerimise hetkel kehtivatele normidele.

Kanali tee tänava rekonstrueerimise tööprojektiga koostada tänavavalgustuse projekti avalikul maal võttes arvesse nii energiasäästu, valgusreostuse vältimist kui ka lennuväljast tulenevaid piiranguid. Tänavavalgustuse projekti esitada AS Tallinna Lennujaamale ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile läbivaatamiseks.

6.2.1 Väliruumi valgustus ehitusõigusega krundil Kanali tee 1d

Väliruumi valgustus ehitusõigusega krundil Kanali tee 5* lahendatakse ehitusprojekti raames lähtudes ehitusprojekti kavandatud jalakäiajate ühendusest ning parkla lahendusest. Ehitusprojekti raames koostada väliruumi valgustuse projekti krundil Kanali tee 1d võttes arvesse nii energiasäästu, valgusreostuse vältimist kui ka lennuväljast tulenevaid piiranguid. Väliruumi valgustuse projekti esitada AS Tallinna Lennujaamale ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile läbivaatamiseks. (*-aadressi ettepanek)

6.3 Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on AS Telia Eesti 01.08.22 tehnilised tingimused nr. 36691798.

Hoonestusala läbivate kaablitorude täpne lahendus antakse tööprojekti staadiumis.

6.4 Soojusvarustus

Hoonete rajamisel on soovitatav järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojusvajadust ja energiatarbimist.

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr. 9 kinnitatud lisa „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumine ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kohasesse kaugküttepiirkonda.

Kuid vastavalt AS Utilitas Tallinna vastuskirjale 17.08.2022 nr. 22TT-01356 Kanali tee 1d kinnistul planeeritava hoonestuse ühendamise kaugküttevõrguga ei ole hetkel tehniliselt võimalik kaugküttevõrgu puudumise tõttu. AS Utilitas Tallinn planeerib arendada tulevikus antud piirkonnas välja kaugküttevõrgu, ent toimub see orienteeruvalt 10 aasta jooksul.

Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada hoonete perspektiivse liitumisega kaugküttevõrguga.

Kanali tee 5* krundi soojusvarustuse lahenduseks on lokaalküte, täpne lahendus antakse hoone projekteerimise staadiumis. Enne soojusvarustuse lahendamist projekteerimise etapis tuleb taotleda kaugküttevõrguga mitteliitumise erisuse rakendamiseks luba Keskkonna- ja Kommunaalametilt vastavalt Tallinna linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr. 9. (*-aadressi ettepanek)

6.5 Tuleohutusnõuded

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Kavandatavad hooned ehitusõigusega krundil Kanali tee 1d kuuluvad TP1 tulepüsivusklassi. Detailplaneeringuga on määratletud hoonestusala ja hoonestusala kaugus kinnistu piiridest. Hoonetevahelised kujud peavad lähtuma Eesti Vabariigis kehtivatest tuletõrjenormidest.

Vastavalt AS Tallinna Vesi nõuele välise ja ehitisesisese tulekustutusvee vajadus on lahendatud veemahutist, mis täidetakse veega kinnistusesise veetrassist. Veemahuti täpne maht ja asukoht lahendatakse hoone projekteerimise etapis kui selgub planeeritud hoone või hoonete suurus (sellest lähtuvalt ka tuletõkkeseksioonide suurus), kasutusviis ja tuleohuklass. Samuti hoone/hoonete projekteerimise etapis lahendatakse hoonetele päästetehnikaga juurdepääsud.

Ehitusõigusega krundile on ette nähtud kuivhüdranti asukoht planeeritavate tuletõrjevee mahutite kõrval. Hoonestusala jääb täismahus kuivhüdrandi tegevusraadiuses (200 m).

7 LISAPIIRANGUD

7.1 Lennuvälja piirangud

Tallinna lennuvälja kaitsevöönd moodustab riskülikukujulise ala, mis ulatub 500 m lennuraja telgjoonest mõlemale poole ja 2300 m lennuraja lävedest lähenemisalade suunas. Selleks, et tagada ohutu ja häireteta lennuliiklus ning vähendada lennuväljalt lähtuvat kahjulikku mõju, on lennundusseadusega kehtestatud lennuvälja lähiümbruse maa-alal asuva kinnisasja kasutamisele hulk kitsendusi. Kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib Lennundusseaduse § 35².

Vastavalt Lennundusseadusele RT I, 30.06.2023, 32 § 35² lennuvälja kaitsevööndis on keelatud:

1. Uue jäätmekäitluskoha rajamine, kus tehakse jäätmete taaskasutuse või korvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik
2. Kalatööstuse ja muu loomsete jäätmetega seotud tööstuse rajamine
3. Kala-, linnu- ja loomakasvatusfarmi rajamine
4. Viljapõldude, viljakuivatite, puuvilja- ja marjaistanduste rajamine ning muude lindude massilise toiterändeid põhjustavate põllumajanduslike tegevuste kavandamine
5. Suurõnnetuse ohuga ettevõtte asumine
6. Ohtlike kemikaalide ja lõhkematerjali tootmine ning ladustamine
7. Auru- ja saasteainete väljutamisega seotud tootmistegevus
8. Lõhketööd ja maavarade kaevandamine
9. Uute metsaistanduste rajamine, metsaraie või muud oluliselt looduskeskkonda muutvad tööd ilma Transpordiametiga kooskõlastamata
10. Planeerimis- ja ehitustegevus ilma Transpordiametiga kooskõlastamata
11. Põlevmaterjalide ladustamine üle 3000 kuupmeetri ilma Transpordiametiga kooskõlastamata

12. Seadmete paigaldamine, mille töö võib segada lennujuhtimis- ja raadionavigatsiooniseadmete tööd
13. Uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine

7.2 Kalda kaitse

Planeeritava ala kontaktvööndis asub Vaskjala-Ülemiste kanali kaldad. Vaskjala-Ülemiste kanalil on kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks kaldal veekaitsevöönd, mille ulatus on 10 meetrit põhikaardil märgitud veepiirist (VeeS § 118 lg 2 p 2). Veekaitsevööndis keelatud tegevused ja kehtivad piirangud on nimetatud Veeseaduses §119.

Vastavalt VeeS §119 on veekaitsevööndis keelatud:

- 1) maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine käesoleva seaduse §118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel;
- 2) puu-ja põõsarinde raie käesoleva seaduse §118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;
- 3) maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;
- 4) keemilise taimekaitsevahendi kasutamine käesoleva seaduse §196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;
- 5) ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse §118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;
- 6) pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

7.3 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kanali tee 1c ja 1d maa-ala on tehtud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne (PML Balti OÜ, Lauri Kasemaa, 30.09.22). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusest nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“.

7.4 Mära

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr. 42 „Mära normtase elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb tagada siseruumides normikohane müratase ning vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Tööstusmära, tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri määruses nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.

Kuna detailplaneeringu raames ei ole võimalik hinnata rajatavate hoonetest ja tegevusest põhjustatud müra ja vibratsiooni levikut ning leevendavate meetmete tõhusust, siis detailplaneeringu elluviimisel ning tegevuse alustamisel tuleks eraldi hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid leevendusmeetmeid.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel müratundlikel aladel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena

rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.

Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- Kavandada hoone arhitektuurne lahendus (k.a. piirdeaia disain) esinduslik ja ilmekas, tõsta piirkonna avaliku ruumi kvaliteeti.
- Enne ehitusprojekti koostamist esitada eskiislahendus Tallinna Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks.
- Kavandatava äri- ja tööstushoone projekti peab enne ehitusloa saamist täiendavalt kooskõlastada Transpordiametiga.
- Maastikuprojektide ja hoonete ehitusprojektide koostamisel teha koostööd Lasnamäe Linnaosa Valitsusega.
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindude nähtavaks (nt. Kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, toonitud klaasi, mattklaasi peegeldusega 0-10% või klaasruudustikke)
- Hoonete ehitamisel tuleb vältida kõrgläikega metall- ja klaaspindu, mille peegeldused võiksid piloote pimestada.
- Koostada ehitusprojekti koosseisus väliruumi, sh uus haljastuse projekt. Lahendus kavandada koostöös maastikuarhitektiga. Kavandada haljastus võimalikult mitmeliigiliselt, mis soodustab ökoloogilist elurikkust. Vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike.
- Ehitustööde ajal rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, tüve ja võra kaitse).
- Planeeringu põhijoonisel kantud lennuvälja lähiümbruse piirangupindu ei tohi lisaks kavandatavatele hoonetele ja nende osadele läbida ka ehitustehnika (kraanad jms) ega kavandatav kõrghaljastus

- Tagada korrastatud katuselahendus.
- Katuse materjali ja/või materjali tooni valikuga vältida kuumasaarte tekitamist.
- Pandused kavandada hoone mahtu.
- Arvestada kuumasaarte minimeerimise vajadusega: kavandada minimaalse suurusega parkimiseks ja manööverdamiseks vajalikud kõvakattega alad. Manööverdamiseks ja parkimiseks mittevajalikud alad haljastada, soovituslikult kõrghaljastusega. Parklad liigendada kõrghaljastusega.
- Äripindade kavandamisel hoone sissepääsud näha ette ka tänavaruumist.
- Ehitusprojekti raames näha ette tehniliste meetmete rakendamine võimalike ühiskanalisatsioonist tulevate uputuste vältimiseks.
- Ehitusõigusega krundil (pos. 1) kavandatav kraav peab asuma miinimum 0,5m kaugusel krundi piirist, et oleks tagatud minimaalselt 1m laiuse haljasriba kraavi ja kergliiklustee vahel.
- Ehitusprojekti raames ehitusõigusega krundil (pos. 1) vajadusel kavandada töötajate puhkeala krundil Kanali tee 3* (pos. 2).
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada Sotsiaalministri 4.03.2022 määruses nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Tööstusmüra, tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri määruses nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel müratundlikel aladel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Büroorumide kavandamisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes nõuetega“
- Ehitusprojekti raames koostada ehitusõigusega krundil Kanali tee 1d väliruumi valgustuse projekti võttes arvesse nii energiasäästu, valgusreostuse vältimist kui ka lennuväljast tulenevaid piiranguid. Väliruumi valgustuse projekti esitada AS Tallinna Lennujaamale ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile läbivaatamiseks.

- Vastavalt radooniuuringule on soovitatav kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:
 - Hea ehituskvaliteet
 - Nõuetekohased ventilatsiooni lahendused
 - Mõõdetud tasemele EVS 840:2023 lahendused

Tähelepanu tuleb pöörata kõigile pinnasega kokkupuutes olevatele pindadele.

Soovitatav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe.

Soovitatav teostada siseruumide kontrollmõõtmine peale hoone valmimist vastavalt kehtivatele RAM2016 nõuetele.

- Lähtuvalt kahepaiksete eksperthinnangu (2021) tulemustest kavandada haljastusprojekti kahepaiksete elupaiga taastamine Kanali tee 1c kinnistul.
- Hoonete projekteerimisel arvestada lennuväljal opereerivate (startivate, maanduvate, tehniliste mootorite käivitamiste) õhusõidukite, hooldustööde tehnika ja linnutõrjevahendite poolt tekitatava müraga.
- Ehitusõigusega krundil pos. 1 kavandatava tegevusega kaasnevat olulist keskkonnamõju kaalutakse tegevusloa taotlemise käigus (mis oleks ehitusprojekt, ehitusluba või ehitise kasutusluba)
- Juhul kui planeeringu alal võimalike ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt. vedela õli tilke) või olfaktoorseid (tugevasti haisvat) pinnasereostust, tuleb kaevatööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Piirde vajadust ehitusõigusega krundil (pos. 1) kaaluda ehitusprojekti koostamisel, lähtuvalt hoone kasutusotstarbest.
- Kruntide Kanali tee 5* ja 3* (pos. 1 ja pos. 2) ja ILSi krundi (pos. 3) vahel peab olema rajatud julgestusaed. Julgestusaed peab vastama selle projekteerimise ajal kehtivatele nõuetele. Julgestusaia eskiisi tuleb kooskõlastada Transposrdiametiga.
(*-aadressi ettepanek)
- Madal- ning kõrghaljastuse, rajatiste ja tehnovõrkude projekteerimisel arvestada ühisorustike kaitsevöönditega ning nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega ning kujadega.

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti koostamisel tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Ehitustööde alustamisest palun informeerida AS-i Tallinna Lennujaam (operations@tll.aero)
- Hoonete planeerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada lennuvälja lähedusest tuleneva mürafooniga ning kasutada müraleevendavaid lahendusi.
- Üle 1500 m² suletud brutopinnaga tööstushoonetes, üle 1200 m² ärihoonetes tuleb kavandada varjend. Üle 10 000 m² hoonetes tuleb kavandada avalik varjend. Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada projekteerimise ajal varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonetusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitusalust pindala. Ruum võib olla riskasutuses ehk vajadusel saab ruumi kasutada varjendina.
- Enne ehitusloa taotlemist koostada ehitise koondmõjuhindang, mis tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Mõjuhindang peab hõlmama järgmiseid teemasid:
 - Ehitise peegeldavate pindade (klaasid, päikesepaneelid jms.) analüüs ja mõjud – TORN lennujuhi tööpositsioonile, õhusõidukite pilootidele ja lennuvälja valvekaameratele
 - Ehitiste mõju analüüs lennuvälja takistusevaba pindadele arvestades CAT II opereerimise tingimusi
 - Ehitiste mõju analüüs Tallinna lennuvälja instrumendaallähenemise protseduuridele
 - Ehitiste mõju analüüs Tallinna lennuvälja navigatsiooni- ja meteosüsteemidele süsteemidele arvestades CAT II opereerimise tingimusi
 - Ehitiste mõju analüüs Tallinna lennuvälja maaseiresüsteemi (EANS SMR) toimimisele
 - Mõjuanalüüs Tallinna lennuvälja lennupääste (ARFF) reageerimisele ja päästetöödele
 - Mõjuanalüüs lindude ja loomade pesitsemisele ja kogunemisele

9 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Kuritegevuse vastu võitlemiseks kavandada planeeritud maa-ala teedele nõuetekohane valgustus. Ehitusõigusega krundi ümber rajada piirdeaed ja näha ette valvesüsteemid. Piirde vajadust kaaluda ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hoone kasutusotstarbest.

10 LISAD – TEHNILISED TINGIMUSED

10.1 AS Tallinna Vesi

AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr. PR/2240203-2, 30.08.22 (kehtib kuni 30.08.23)

10.2 OÜ Elektrilevi

OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr. 416580, 01.08.22 (kehtib kuni 01.08.2024)

10.3 AS Telia Eesti

AS Telia Eesti telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 36691798, 01.08.22 (kehtib kuni 31.07.23)

11 PLANEERINGU JOONISTE LOETELU

1. Situatsiooniskeem
2. Kruntide moodustamise skeem
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrkude joonis
5. Liikluskorralduse lahendus
6. Detailplaneeringu illustratsioonid
7. Tugiplaan
8. Ruumilise analüüsi joonis