

KÖITE SISUKORD

1. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

- 2.1 Koostöö võrguvaldajatega
- 2.2 Koostöö ametitega
- 2.3 Koostöö maaomanikega
- 2.4 Arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel

3. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

4. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA VAJALIKUD KOKKULEPPED

- 5.1 Avalikult kasutatavate kõnniteede skeem
- 5.2 Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem

6. OLEMASOLEV OLUKORD

- 6.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 6.2 Tugiplaan

7. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS

- 7.1 Ruumilise keskkonna analüüs
- 7.2 Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

8. ILLUSTRATSIOONID

- 8.1 Illustratsioonid

LISA 1. TEAVE MENETLUSTOIMINGUTE KOHTA

- 1.1. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avaliku tutvustamise ja arutelu protokoll koos osavõtjate nimekirjaga, 30.01.2024
- 1.2. OÜ LASREF ja L-Haldus OÜ 26.01.2024 kiri Tallinna Linnaplaneerimise Ametile märkused ja vastuväited detailplaneeringu kohta
- 1.3. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Pealinn, 23.01.2024)
- 1.4. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 28.12.2023 kiri nr 3-2/1451-5 huvitatud isikutele detailplaneeringu algatamise kohta
- 1.5. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Eesti Päevaleht, 19.12.2023)
- 1.6. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Tallinna veebileht, 18.12.2023)
- 1.7. Tallinna Linnavalitsuse 13.12.2023 korraldus nr 1128 detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
 - 1.7.1. Tallinna Linnavalitsuse 13.12.2023 korralduse nr 1128 Lisa Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem
- 1.8. Detailplaneeringu algatamisettepanek, 28.04.2023
 - 1.8.1. Algatamisettepaneku taotlus
 - 1.8.2. Seletuskiri
 - 1.8.3. Asendiplaan M1:1000
 - 1.8.4. Illustratiivne materjal
- 1.9. Haldusleping nr 3-6/40, 11.09.2023

LISA 2. TEAVE PLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA, ARVAMUSTE JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

LISA 2.1 Koostöö võrguvaldajatega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.1.1	Enefit AS	27.05.2024 Nr 280	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Põhi- või tööprojekti jaoks taodelda uued tehnilised tingimused. 2. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. 3. Kooskõlasatus kehtib 1 aasta. 4. Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga. Allkirjastatud digitaalselt /Piret Vulla/ tänavavalgustuse peaspetsialist	Kiri Elektri, side ja tänavavalgustuse osa seletuskirjast Joonised DP-2 ja DP-3	Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.6.6.
2.1.2	Telia Eesti AS	27.05.2024 Nr 38888412	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Allkirjastatud digitaalselt /Marina Prigask/ volitatud esindaja	Kiri Elektri, side ja tänavavalgustuse osa seletuskirjast Joonised DP-2 ja DP-3	Esitatud tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.6.6.
2.1.3	Elektrilevi OÜ	28.05.2024 Nr 2492744608	Kooskõlastatud tingimustel:	Kiri	Esitatud tingimus edaspidiseks tegutsemiseks

			<ul style="list-style-type: none"> Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Marge Kasenurm/	Elektri, side ja tänavavalgustuse osa seletuskirjast Joonised DP-2 ja DP-3	on lisatud seletuskirja punkti 6.6.6.
2.1.4	AS Utilitas Tallinn	28.06.2024 Nr DP24/16	AS Utilitas Tallinn (edaspidi UTL) on üle vaadanud Sikupilli tn 19a, 19b, 21, 21a kinnistute detailplaneeringu (AS K-Projekti töö nr 21165) kaugküttevarustuse lahenduse ja esitab selle osas oma arvamuse. <ol style="list-style-type: none"> Planeering on koostatud vastavalt UTL poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus. Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused. Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda UTL konkreetsed tehnilised tingimused. Allkirjastatud digitaalselt /Elis Fels/ võrgujuht	Kiri Soojusvarustuse osa seletuskirjast Joonis DP-3	Esitatud tingimus edaspidiseks tegutsemiseks on lisatud seletuskirja punkti 6.6.6.

LISA 2.2 Koostöö ametitega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.2.1					
2.2.2					
2.2.3					

LISA 2.3 Koostöö maaomanikega

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.3.1					
2.3.2					
2.3.3					

LISA 2.4 Arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr	Seisukoha andnud organisatsioon/isik	Seisukoha kuupäev ja nr	Seisukoha täielik ära kiri	Seisukoha originaali asukoht	Märkus
2.3.4					

LISA 3. VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

- 3.1 Enefit AS (endine Enefit Connect OÜ) 18.01.2024 tehnilised tingimused nr 13
- 3.2 Elektrilevi OÜ 18.01.2024 tehnilised tingimused nr 466726
- 3.3 Telia Eesti AS 16.02.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38673656
- 3.4 AS Utilitas Tallinn 26.02.2024 tehnilised tingimused nr 24TT-09561 (soojusvarustuse osa)
- 3.5 AS Utilitas Tallinn 06.03.2024 kiri nr 24TT-09650 kaugjahutuse tehniliste tingimuste taotluse osas
- 3.6 AKTSIASELTS TALLINNA VESI 19.03.2024 tehnilised tingimused nr PR/2409938-1

LISA 4. TEISED VAJALIKUD LÄHTEANDMED

4.1 Haljastuse hinnang, töö nr 01_2024, Ristruum OÜ, märts 2024

LISA 5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA VAJALIKUD KOKKULEPPED

LISA 5.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

Detailplaneeringus on määratud planeeringuala edaspidine maakasutus ja kehtestatud planeering on aluseks planeeringualale rajatavate hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamiseks.

Arendaja sõlmib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga teede- ja tehnovõrkude lepingu milles määratakse ära arendaja kohustused.

Seejärel realiseeritakse kavandatud ehitusõigus.

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks sh halduslepinguga võetud kohustuste realiseerimine;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine, muuhulgas:
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

Kokkulepete etapid:

- TTV lepingu sõlmimine;
- TTV lepingu järgsete teede ja tehnovõrkude välja ehitamine

LISA 6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

LISA 6.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud krundid on hoonestamata.

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Lasnamäe linnaosas, Sikupilli asumis, Sikupilli tänava pikenduse, Tuha, Pallasti ja Pae pargi vahelisel alal.

Maa-ala on praegu kasutuses parkla ja õppesõiduplatsina ning osaliselt väikeladudena. Juurdepääs on Sikupilli tänaval, Tuha tänava poolt.

Maa-alal asuvad kinnistud:

Nr	Address	Pindala m ²	Registri-osa Nr	Katastri-tunnus	Siht-otstarve	Omanik
1	Sikupilli 19a	1556	40901	78403:301:0080	Tootmismaa 100%	ETSPV 1 OÜ
2	Sikupilli 19b	1958	40901	78403:301:0550	Tootmismaa 100%	ETSPV 1 OÜ
3	Sikupilli 21	11583	41501	78403:301:0090	Tootmismaa 100%	ETSPV 1 OÜ
4	Sikupilli 21a	695	41501	78403:301:0590	Tootmismaa 100%	ETSPV 1 OÜ

Planeeritud maa-ala suurus on 1,58 ha.

Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Krundid on hoonestamata.

Liikluskorraldus

Maa-ala asub Tallinnas, Lasnamäel, Sikupilli tänava pikendusel. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Majaka ja Pallasti tänavatel.

Vertikaalplaneerimine

Maapind on suhteliselt tasane, kerge kaldega põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 36,6 m - 38,5 m. Planeeringuala põhjapiiril (Sikupilli 21) on võrreldes Pae pargiga järsk maapinna kõrguse erinevus.

Haljastus

Planeeritaval alal esineb juhuslikku haljastust.

Tehnovarustus

Piirkond tervikuna on tehnovõrkudega hästi varustatud ning võimalikud liitumised on teostatavad nii vee- ja kanalisatsioonisüsteemide, elektri kui ka sidevõrguga.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna Kaugkütte piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kuulub planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritava ala kohta varem detailplaneeringut koostatud ei ole.

Kehtivad kitsendused

Planeeritud ala asub AKTSIASELTS TALLINNA VESI veepuhastusjaama ohualas ja Premia Tallinna Külkhoone AS Jäätisevabriku ohualas.

Tugiplaan on toodud lisas 6.2.

LISA 7. RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS

LISA 7.1 Ruumilise keskkonna analüüs

Ruumilise keskkonna analüüsi alusmaterjalid on Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneering, Tallinn 2035 Arengustrateegia ja Sikupilli piirkonna struktuurplaan.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringus on arendatavatele kinnistutele määratud korterelamuala juhtotstarve, ettevõtlusala kõrvalotstarbega (Ek+B). Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edasipidise maakasutuse põhisuuna. Kõrvalotstarve viitab, et lisaks korterelamutele on vajalik arendada ka lähipiirkonda teenindavat äri-, kaubandus-, teenindusfunktsioone, tagada elanikele vajalikud üldkasutatavad haljas- ja rekreatsioonialad ja parkimine.

Üldplaneering määrab maksimaalseks tihedusnäitajaks kuni 1,5, mis on üldplaneeringu üldistusastet silmas pidades maksimaalne võimalik uute Ek+B alade lubatud tihedus. Struktuurplaan lahendab Majaka tänava äärse hoonestusega. Nn üleminekuajal ajaloolise kvartali poole kavandada uued kortermajad üldjuhul 3-4 korruselised, kuid lubatud on ka kõrgem hoonestus.

Piirkond asub mugavate juurdepääsudega ning kiirestiarenevas piirkonnas. Ühe tõmbekeskusena võib näha arendatavat Ülemiste Cityt, teisalt asub planeeringuala Kesklinnale lähedal ning head ühendused on tagatud mõlemas suunas nii jalakäijatele, jalgratturitele kui ka ühistranspordiga. Rekreatsioonivõimalused (Pae park) on planeeringuala kõrval ning Kadrioru park ja meri on jalutuskäigu kauguses.

Vaba aja veetmise keskustena on olemas ka T1 keskus kinode ja spordisaalidega ning padelihall Pae pargi lõunaservas.

Planeeringuala asub seega elamise ning töötamise mõttes väga mugavas asukohas ja avab ka ülejäänud lähipiirkonnale uusi võimalusi näiteks Pae pargi avamisel ka Sikupilli tänava sihis.

Piirkonnas on algatatud detailplaneeringuid, sh Majaka põik 17, Tuha tn 3g ja Tuha tn 3e ja kinnistute detailplaneering, kus taotletakse kuni 13-korruseliste hoonete ehitamist. Kehtestatud on Võidujooksu tn 12//Pae tn 7a kinnistute ja lähiala detailplaneering, millega kavandati pargiala ning ehitusõigust. Planeering on osaliselt kehtetu.

Ruumilise keskkonna analüüsi joonis on toodud Lisa 7.2.