

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	5
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	6
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	9
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus.....	10
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	11
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	11
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	11
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	12
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	14
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	14
4.3.2 Elektrivarustus	18
4.3.3 Välisvalgustus	19
4.3.4 Sidevarustus	19
4.3.5 Soojusvarustus.....	20
4.3.6 Jahutusvarustus	21
4.3.7 Gaasivarustus	22
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	22
5.1 Kehtivad kitsendused	22
5.1.1 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused	22
5.2 Planeeritud kitsendused	24
5.2.1 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus	24
5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	25
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	27
6.1 Täiendavate uuringute vajadus.....	27
6.2 Täiendavate kooskõlastuste vajadus	27
6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded	27

6.4	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	28
6.5	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	28
6.6	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	29
6.7	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	29
6.7.1	Liikluskorralduse alased nõuded	29
6.7.2	Keskkonnaalased nõuded	29
6.7.3	Tuleohutusnõuded	31
6.7.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	31
6.7.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas..	32

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 32

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	32
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	33
7.3	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule.....	33
7.4	Vastavus teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“	34
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	34
7.6	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine	37
7.7	Vastavus lähtedokumenditele.....	37
7.7.1	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“	37
7.7.2	EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“	37
7.7.3	Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“	37
7.7.4	EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	38
7.7.5	Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	38
7.7.6	EVS 843:2016 „Linnatänavad“	38
7.7.7	Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“	38
7.7.8	Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“	38
7.7.9	Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“	39
7.7.10	Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrusega nr 3 kinnitatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“	39
7.7.11	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“...	39
7.8	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	40
7.9	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	41
7.9.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	41
7.9.2	Muudatused peale avalikku väljapanekut.....	42

II JOONISED

- | | |
|------------------------------------|--------|
| 1. Asukohaskeem | DP-1 |
| 2. Põhijoonis | DP-2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | DP-3 |
| 4. Tehnovõrkude servituutide plaan | DP-3-2 |
| 5. Liikluskorraldus | DP-4 |

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Kristiine linnaosas Paldiski maantee, Mustamäe tee ja Pirni tänava vahelisel alal. Planeeritud ala hõlmab Mustamäe tee 4, Pirni tn 1, Pirni tn 1b, Paldiski maantee T30, Pirni tänav T2 kinnistuid ning osaliselt Mustamäe tee T8, Mustamäe tee T1, Hipodroomi liiklussõlm, Paldiski maantee T34 ja Pirni tänav T1 kinnistuid.

Planeeritud ala on piirneb põhja poolt Paldiski maantee T34 ja Hipodroomi liiklussõlm kinnistutega, lõuna poolt Pirni tn 3a ja Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3 kinnistutega, ida poolt Paldiski maantee T35, Paldiski mnt 75 ja Pirni tn 2 kinnistutega ning lääne poolt Hipodroomi liiklussõlm ja Mustamäe tee T1 kinnistutega.

Planeeritud alal paikneb endise Tallinna Tootmiskoondis Talleks (praegu Aktsiaselts Eesti Talleks) ekskavaatoritehase aegadest säilinud hoonete kompleks, mida on aegamööda kaasajastatud ning võetud kasutusele büroo- ja teenindusruumidena. Enne seda asus maa-alal Blankenthali suvemõis, mille hoonestus on tänaseks hävinud. Säilinud on osa mõisapargi haljastusest Paldiski maantee ja Mustamäe tee nurgal.

Planeeritud maa-ala suurus on 4,35 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala lääneosa ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alal, kuhu võib rajada põhiliselt tootmis-, laondus-, veondus- ja äriefunktsioonilised ehitisi, samuti ühiskondlike hooned (va lasteasutused). Planeeringuala idaosa paikneb elu- ja ettevõtlus-tootmisala vahelisel üleminekualal, kuhu võib rajada samu funktsioone nagu ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alale, põhjendatud juhtudel võib kavandada ka elamuid (alakorrustel äriruumid, mis avanevad peatänavale). Planeeringuala kaguosa jääb üldplaneeringu kohasesse magistraaltänavaaärsesse äriühingusse, kuhu on lubatud rajada äriefunktsioonilisi hooned: kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooned ja muid magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- kavandada olemasoleva amortiseerunud hoonestuse asemele atraktiivne ja kaasaegne hoonestus;
- luua mitmekesine keskkond, mis panustab kaasaegse elu- ja töökeskkonna rajamise näol Tallinna üldisesse arengusse;
- tekitada meeldiv ja turvaline hoonetevaheline väliruum, mis soosib jalgsi ja rattaga liiklemist.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud kompaktne äri- ja elukvartal (krundid pos 2, pos 3 ja pos 4). Pirni tänava äärde (krunt pos 1) on kavandatud äri- ja eluhoone, mis järgib juba väljakujunenud tänavafronti.

Mustamäe tee ja Paldiski maantee vahelisel alal on säilitatud ajalooline pargiala koos olemasoleva kõrghaljastusega (krunt pos 5). Planeeritud äri- ja elamukvartali keskele on planeeritud linnaväljak (kruntidel pos 2, 3 ja 4), kuhu avanevad tänavatasapinnal erinevad äri- ja kaubanduspinnad. Väljakuala on ette nähtud autovabaks, kuhu on tagatud vaid ligipääs (läbi krundi pos 6) päästetehnikale ja teenindavale transpordile.

Planeeringus on kavandatud kõikides loogilistest suundades kergliiklusteed, et tagada hea juurdepääsetavus nii jalakäijatele kui ka ratturitele. Mustamäe tee ja Paldiski maantee äärde on planeeritud eraldatud rattateed. Autode juurdepääsud hoonestatavatele kruntidele on kavandatud uult tänavalt (krunt pos 6). Krundile pos 1 on kavandatud lisajuurdepääs Pirni tänavalt. Haljastusega liigendatud parkimine on kavandatud kruntidele pos 1 ja pos 6. Pirni tänava äärde on krundile pos 1 planeeritud puuderida. Planeeritud tänava (krunt pos 6) äärde on kavandatud tänavahaljastus.

Asendiplaanilise lahenduse ja võimaliku hoonestuse eskiisi on koostanud KOKO arhitektid OÜ, vt *LISA 8.1 Hoonestuskava ettepanek*.

Planeeritud ala tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel *DP-3 Tehnovõrkude koondplaan*.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on moodustatud:

- neli äri- ja elumaa sihtotstarbega krunti (pos 1-4) Pirni tn 1 kinnistu osast, Pirni tn 1b kinnistu osa ja Mustamäe tee 4 kinnistu osa liitmisel, Pirni tn 1b kinnistu osa ja Mustamäe tee 4 kinnistu osa liitmisel ja Mustamäe tee 4 kinnistu osast;
- üks üldmaa sihtotstarbega krunt (pos 5) Mustamäe tee 4 kinnistu osast;
- kuus transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos 6-11) Pirni tn 1 kinnistu osa, Pirni tn 1b kinnistu osa ja Mustamäe tee 4 kinnistu osa liitmisel ja Pirni tn 1 kinnistu osa, Pirni tn 1b kinnistu osa ja Mustamäe tee 4 kinnistu osa liitmisel, Pirni tn 1 kinnistu osast, Pirni tänav T2 kinnistust, Paldiski maantee T30 kinnistust ja Mustamäe tee 4 kinnistu osast.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise väljatöötamisel on arvestatud KOKO arhitektid OÜ poolt koostatud hoonete mahulist visiooni ja Kristiine linnaosa üldplaneeringu maakasutus- ja hoonestustingimusi.

Arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamisel lähtuti põhimõttest kavandada hoonestus ühe kompaktse kvartalina, et säilitada ajaloolist pargimaastikku ning seda edaspidi terviklikult täiendada.

Krunt pos 1

- Hoonete korruselisus järgib kruntidele pos 2, pos 3 ja pos 4 planeeritud hoonete korruselisust. Lõunapoolne hoone on kavandatud 5-korruselisena ja põhjapoolne hoone 7-korruselisena, et tekitada nõtke üleminek Pirni tänava olemasolevate 5-korruseliste korterelamuteni.
- 7-korruselisele hoone lõunakülge kavandatud konsoolne osa alates 2.korrusest, et tagada jalakäijate läbipääs Pirni tänavalt krundile pos 2, pos 3 ja pos 4 kavandatud äri- ja elamukvartalini.
- 5-korruselise hoone Pirni tänava ja krundi pos 6 poolsesse külge on kavandatud konsool alates 2.korrusest.
- Maa-aluse parkla juurdepääsu visuaalse mõju vähendamiseks on 5-korruselist hoonet võrreldes 7-korruselisega nihutatud ca 7 m Pirni tänava poole. Arhitektuurselt on sarnase iseloomuga ka teisel pool Pirni tänavat Paldiski mnt 75 kinnistul asuv hoone.

Krundid pos 2 - 4

- Kavandatud on kolm suuremat hoonestusala, mis tagab võimaluse rajada maapinnaga seotud haljastust hoonetevahelisele linnaväljakule.
- Hoonegrupe on võimalik 2-4. korruste vahemikus ühendada galeriidega.
- Elamufunktsioon on kavandatud 12-korruseliste hoonemahtude ülemistele korrustele.
- Parkimine on lahendatud peamiselt krundile pos 3 kavandatud parkimishoones. Igale krundile on kavandatud ka maa-alused parkimiskorrused, mida on võimalik ühendada tunnelitega.
- Hooned on kõrguslikult liigendatud selliselt, et kavandatud linnaväljakul oleks tagatud päevane päikesevalgus.
- Hoonete linnaväljaku poolsed osad on kavandatud madalama korruselisusega ning tänavatasapinnale avanevate äripindadega, et tagada inimhõõtmeline ja elav väliruum.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Planeeritud ala kavandatud keskmine hoonestustihedus on 1,0. Kruntidel pos 1-11 kujuneb kavandatud hoonestustiheduseks 1,9.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:

Pirni tn 1

ärimaa $\geq 80\%$, elamumaa $\leq 20\%$

2

2300 m² (maapealne)

2930 m² (maa-alune)

28 m (abs 33.10)

Krundile on kavandatud üks 5-korruseline ja üks 7-korruseline äripindadega korterelamu. Hoonetel on ühine maa-alune korrus, maa pealt on hooneosad võimalik ühendada alates 2.korrusest, et tagada hoonete vahelt jalakäijate läbipääs. Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: bürood, kaubandus, teenindus, toidlustus, korterid.

Krundile on kavandatud juurdepääsud Pirni tänavalt ja krundilt pos 6. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 2,5.

Pos 2

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq 70\%$, elamumaa $\leq 30\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2600 m ² (maapealne) 2600 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	45 m (abs 50.40)

Krundile on kavandatud 4-korruseline ja 5-korruseline ärihoone maht ning 12-korruseline äripindadega korterelamu maht (korterid alates 5.korrusest). Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: bürood, kaubandus, teenindus, toitlustus, korterid.

Krundile on kavandatud juurdepääs krundilt pos 6. Parkimiskohad on kavandatud peamiselt krundi pos 3 parkimishoonesse. Võimalik on rajada parkimiskohti ka oma krundile maa-alusele korrusele, mis on ühendatud krundi pos 3 maa-aluse korrusega tunneli kaudu.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 2,4.

Pos 3

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq 50\%$, elamumaa $\leq 50\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3100 m ² (maapealne) 3300 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	45 m (abs 50.60)

Krundile on kavandatud 6-korruseline parkimishoone maht, 4-korruselised ärihoonemahud ning 12-korruseline äripindadega korterelamu maht (korterid alates 6.korrusest). Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: bürood, kaubandus, teenindus, toitlustus, korterid.

Krundile on kavandatud juurdepääs krundilt pos 6. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 3,6.

Pos 4

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa $\geq 70\%$, elamumaa $\leq 30\%$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	3200 m ² (maapealne) 3300 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	45 m (abs 50.70)

Krundile on kavandatud üks 4-korruseline ärihoone maht, kaks 5-korruselise ärihoone mahtu ning üks 12-korruseline äripindadega korterelamu maht (korterid alates

5.korrusest). Hoonete võimalikud kasutusotstarbed: bürood, kaubandus, teenindus, toitlustus, korterid.

Krundile on kavandatud juurdepääs krundilt pos 6. Parkimiskohad on kavandatud peamiselt krundi pos 3 parkimihoonesse. Võimalik on rajada parkimiskohti ka oma krundile maa-alusele korrusele, mis on ühendatud krundi pos 3 maa-aluse korrusega tunneli kaudu.

Kavandatud hoonestustihedus krundil on 2,9.

Pos 5

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

üldkasutatav maa

Krundile on kavandatud park.

Pos 6

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on moodustatud tänavarajatiste jaoks ning on juurdepääsuks kruntidele pos 1-4. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning antakse tasuta üle Tallinna linnale.

Pos 7

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on moodustatud tänavarajatiste jaoks. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning antakse tasuta üle Tallinna linnale. Krundi võib liita krundiga pos 10.

Pos 8

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on moodustatud tänavarajatiste jaoks. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning antakse tasuta üle Tallinna linnale. Krundi võib liita krundiga pos 9.

Pos 9

[aadressiettepanek](#)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Olemasolev Pirni tänav T2 kinnistu, mille sihtotstarvet ega piire ei muudeta. Krundi võib liita krundiga pos 8.

Pos 10*aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Olemasolev Paldiski maantee T30 kinnistu, mille sihtotstarvet ega piire ei muudeta. Krundi võib liita krundiga pos 7.

Pos 11*aadressiettepanek*

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on moodustatud tänavarajatiste jaoks. Krundi võib liita Mustamäe tee T8 kinnistuga.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolev maapind planeeritud alal jääb vahemikku 4,29 (planeeringuala loodeosas) - 6,39 (planeeringuala lõunaosas). Planeeringus ei ole ette nähtud olemasolevat reljeefi oluliselt muuta. Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkrundidelt eemale sademeveekanaliseerimisele. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lahendused täpsustatakse ehitusprojekti, vt ka punkt 6.7.2 *Keskkonnavalitsuse nõuded*.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeringu koostamise käigus teostati puittaimede haljastuslik hinnang (LISA 4.2), milles esitatud soovitused on lisatud nõuetena peatükki

Planeeringuala olemasolev haljastus asub peamiselt planeeringuala kirdeosas, osaliselt ka Mustamäe tee ja Paldiski maantee ääres. Planeeringus säilitatakse olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt.

Likvideeritakse peamiselt olemasoleva hoone lähiümbruses paiknevad elupuud, lisaks mõned haljastuslikud objektid, mis jäävad planeeritud hoonestuse, väljaku või tehnovõrkude rajamisel takistuseks.

Uushaljastus on kavandatud planeeritud väljakuala ilmestamiseks ning parkimiskohtade liigendamiseks. Planeeringus on ette nähtud säilitada krundil pos 5 asuv pargiala. Pargi maastikuarhitektuurse lahenduse kohta koostatakse eraldi ehitusprojekt.

Tänavahaljastuse kavandamisel on arvestatud tänavamaa laiusega ning olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkudega. Puuderead on ette nähtud eelkõige Pirni tänava äärde, krundile pos 6 ning osaliselt ka Mustamäe tee äärde. Planeeritud kõnni- ja rattateede ning kaugküttetorustiku tõttu ei ole võimalik kavandada Paldiski maantee äärde ühtlast puuderida.

Detailplaneeringu koostamiseks määratud lähteseisukohtade ja lisatingimuste kohaselt tuleb tagada tagada kruntidele maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal vähemalt 20%. Planeeringus on tagatud hoonestatavatel kruntidel vähemalt 20% maapinnaga ühendatud haljastust.

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 välja selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa 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 väärtuskoefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Jrk nr	Likvideeritava puu nr	Puu liik	k1	D (cm)	Väärtusklass	k2	Haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
Pos 2								
1	55	harilik pärn	-	35	V	-	0	väheväärtuslik
2	60	harilik vaher	1	49	III	1	41	tehnovõrgud
3	71	suurelehine pärn	2	27	III	1	32	tehnovõrgud
Pos 4								
4	45	harilik elupuu	2	-	II	2	0	väljakuala
5	46	harilik elupuu	2	-	II	2	0	väljakuala
6	47	harilik elupuu	2	-	II	2	0	väljakuala
7	48	harilik elupuu	2	-	II	2	0	väljakuala
8	49	harilik elupuu	2	-	II	2	0	väljakuala
9	50	harilik elupuu	2	-	II	2	0	väljakuala
10	77	harilik elupuu	2	-	II	2	0	hoonestusala
11	78	harilik elupuu	2	-	II	2	0	hoonestusala
12	79	harilik elupuu	2	-	II	2	0	hoonestusala
13	80	harilik elupuu	2	-	II	2	0	hoonestusala
14	81	ilupeenar(kooslus)	-	-	III	-	0	hoonestusala
15	82	ilupeenar(kooslus)	-	-	III	-	0	hoonestusala
16	83	harilik elupuu	2	-	II	2	0	hoonestusala
Pos 5								
18	24	harilik vaher	-	62	V	-	0	väheväärtuslik
Pos 6								

19	90	harilik elupuu	2	-	III	1	0	kergliiklustee
20	91	harilik elupuu	2	-	III	1	0	kergliiklustee
Pos 7								
21	72	suurelehine pärn	2	68	III	1	79	kergliiklustee
22	76	põõsasmara	-	-	IV	-	0	kergliiklustee
Pos 11								
23	31	mägimänd	2,5	-	III	1	0	kergliiklustee
24	84	ilupeenar(kooslus)	-	-	III	-	0	kergliiklustee
25	85	harilik vaher	1	62	III	1	52	kergliiklustee
Hipodroomi liiklussõlm								
26	5	ilupeenar(kooslus)	-	-	III	-	0	kergliiklustee

KOKKU: 203

Kokku likvideeritakse 11 II väärtusklassi (harilikud elupuud), 12 III väärtusklassi, 1 IV väärtusklassi ja 2 V väärtusklassi kuuluvat objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 203.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa väljaandmist. Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, tuleb teha Kesklinna Linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti määratud kohta.

3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Ohtlikud jäätmed kogutakse kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud igale hoonestatud krundile. Jäätmehooldla täpne asukoht hoonel või krundil täpsustatakse ehitusprojekti. Jäätmete kogumiskoht tuleb rajada hea ligipääsetavusega ning visuaalselt mittehäirivasse asukohta.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on välja toodud punktis 6.7.2 *Keskkonnaalsed nõuded*.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala avaliku ruumi moodustavad krundid pos 6, 7, 8, 9, 10 ja 11. Krundile pos 5 on kavandatud pargiala, krundile pos 6 juurdepääsutee planeeritud kruntidele koos tänavahaljastuse ja tänavaparkimiskohtadega, krundile pos 7 kõnni- ja rattateed (võib liita krundiga pos 10), krundile pos 8 kõnnitee (võib liita krundiga pos 9), krundile pos 11 kõnni- ja rattateed (võib liita Mustamäe tee T8 kinnistuga).

Planeeritud ala poolavaliku ruumi moodustab kruntide pos 2, 3 ja 4 hoonetevahelisele alale kavandatud väljak, mille äärde on kavandatud hoonete 1.korruse tasapinnal väljakualale avanevad äripinnad. Poolavalik ruum on ka krundile pos 5 kavandatud pargiala. Planeeritud hooned on paigutatud ja kõrguslikult liigendatud selliselt, et hoonete vahele tekiks meeldiv väliruum, kus on võimalik aastaringelt aega veeta.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Tallinn 2035 Arengustrateegia kohaselt tuleb Tallinnas muuta ühistransport ja aktiivsed liikumisviisid (eriti rattataristu) Tallinna linnas sedavõrd mugavaks, kiireks ja meeldivaks, et inimesed eelistaksid neid liikumisviise isikliku auto kasutamisele. Sellest tulenevalt on planeeringus kavandatud Mustamäe tee ja Paldiski maantee äärde kõnniteed ning kahe-suunalised rattateed. Samuti on kruntide pos 2, 3 ja 4 vaheline väljakuala ette nähtud jalakäijate tsooniks, kuhu võivad siseneda ja ajutiselt peatuda vaid teenindus- ja päästeautod.

Autodega juurdepääs planeeritud alale on ette nähtud uuel tänavalt (krunt pos 6) krundile pos 1 ja krundile pos 3 kavandatud parkimishoonesse. Teenindus- ja päästeautodele on ette nähtud ka juurdepääs kruntide pos 2, 3 ja 4 vahelisele väljakualale. Teenindavale transpordile on soovituslik seada ajaline piirang väljakualale sisenemiseks, et minimeerida võimalikku konflikti jalakäijatega.

Selleks, et planeeringualal oleks võimalik luua jalakäijasõbralik ja meeldiv linnaruum on kruntide pos 2, 3 ja 4 parkimine lahendatud peamiselt krundile pos 3 planeeritud parkimishoones, kuhu pääseb otse tänavalt (krunt pos 6). Kruntidele on kavandatud ka maa-alused korrused, mida saab omavahel tunnelitega ühendada. Krundi pos 1 parkimine on kavandatud maa-alusele korrusele ja osaliselt ka väliparkimiskohtadena planeeritud hoonete ees. Tänavaparkimiskohad on kavandatud krundile pos 6. Kõik väliparkimiskohad on liigendatud haljastusega, et vähendada nende visuaalset mõju ning suurendada haljastuse osakaalu linnaruumis.

Planeeringuala on väga hea ühistranspordiühendusega, selle vahetus läheduses asub Hipodroomi bussi- ja trollipeatus ning planeeringualast loodes asub Pirni bussipeatus.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv		Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	äri-ja eluhoone	10 000 / 100 31 * 1	100 31	131	184
2	äri-ja eluhoone	10 290 / 100 60 * 1	103 60	163	72
3	äri-ja eluhoone	4 225 / 100 52 * 1	42 52	95	452
4	äri-ja eluhoone	12 215 / 100 60 * 1	123 60	183	72
6	tänav maa-ala	-	-	-	6
Planeeritud maa-alal kokku:			572		786

Parkimiskohtade vajadus on välja arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritud ala asub vahevööndis, kuid võttes arvesse Tallinn 2035 Arengustrateegias seatud eesmärgi liikumisharjumuste muutmiseks on parkimiskohtade arvutamisel aluseks võetud kesklinna norm.

Parkimiskohti on kavandatud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ järgsest normist vähem, kuid seda kompenseerib tihe kõnni- ja rattateedevõrgustik, mis on omakorda ühendatud ühistranspordivõrgustikuga.

Takso- ja kulleriteenusel on võimalik peatuda krundile pos 6 kavandatud tänavaparkimiskohtadel.

Ehitusprojekti koostamise ajal peab parkimiskohtade arv vastama hetkel kehtivale normatiivile ja põhimõtetele. Hoonesisene parkimiskorraldus täpsustatakse ehitusprojekti.

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne laadimistaristu arv		Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil
1	äri-ja eluhoone	100 / 5 34 * 1	20 34	54	54
2	äri-ja eluhoone	100 / 5 66 * 1	20 66	86	86
3	äri-ja eluhoone	41 / 5 57 * 1	8 57	65	65
4	äri-ja eluhoone	126 / 5 66 * 1	25 66	91	91
6	tänaava maa-ala	6 / 5	1	1	1
Planeeritud maa-alal kokku:			297		297

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	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv		Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	äri-ja eluhoone	10 000 / 100 31 * 1	100 31	131	131
2	äri-ja eluhoone	10 000 / 100 60 * 1	100 60	160	160
3	äri-ja eluhoone	4 100 / 100 52 * 1	41 52	93	93
4	äri-ja eluhoone	12 600 / 100 60 * 1	126 60	186	186
6	tänaava maa-ala	-	-	-	-
Planeeritud maa-alal kokku:			570		570

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Jalgrataste parkimiskohad rajatakse eraldi hoiuruumidesse ja/või rattaparklatesse hoonete juurdepääsude vahetusse lähedusse. Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde

luua. Rattaparkimiskohtade arv, lahendus ja paigutus väli- ja/või siseruumis täpsustatakse ehitusprojekti.

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.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.6 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 17.07.2023 tehnilistele tingimustele nr PR/2334758-2.

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.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste juhendmaterjalidega:

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034
- Tallinn 2035 Arengustrateegia. Tehnovõrgud

Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeritud ala piiridesse jäävad DN200mm ühisveetorustikud. Mustamäe tee 6b, Mustamäe tee 8, Mustamäe tee 10, Mustamäe tee 12 ja Pirni tn 1 (krunt pos 1) kinnistute veevajadus on tagatud läbi Pirni tn 3 d150mm veeühenduse. Peaveemööduõlm paikneb Pirni tn 3 hoones.

Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala veega varustamiseks ühendatakse omavahel Mehaanika tn DN300 (ühenduskoht - Mehaanika tn 21 kinnistu ees) ja Mustamäe tee veetorustikud.

Olemasolev Mustamäe tee DN150-200 mm veetorustik asendatakse De250 mm veetorustikuga Paldiski mnt DN200 ja Mehaanika tn DN300 veetorustike vahel.

Samuti ringistatakse omavahel Pirni tänava De225 mm ja Mustamäe tee DN200 veetorustikud. Ringveetorustik De225 mm on planeeritud tänavamaale.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 380 kPa, tulekahju korral 100 kPa.

Detailplaneeringus on igale krundile ette nähtud veeühendus ühisveetorustikust koos liitumispunktiga ca 1 m krundi piirist. Kruntidele pos 1, 2 ja 3 on ette nähtud De110 mm veeühendused, krundile pos 4 on kavandatud dubleeritud De225 mm veeühendused.

Kruntide olemasolevad kasutusest väljajäävad veetorud on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Planeeritud ala tarbevee kogus:

Majandus-joogivesi	2,79 L/s
Sisemine tuletõrjevesi	37,5 L/s (pos 4)

Tuletõrjeveevarustus

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 30 l/s 3 tunni jooksul.

Tulekustutusvesi võetakse olemasolevatest veevõtukohtadest (Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmikul ja Pirni tn 2 kinnistu piirkonnas) ning planeeritud veevõtukohtadest (Mustamäe teel ja krundil pos 6).

Sisemine tulekustutusvee vajadus tagatakse krundisise mahutite baasil. Mahutite vajadus, maht ja asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeritud ala piiridesse jäävad olulise tähtsusega vibratsioonitundlik DN2300 kanalisatsiooni kollektor ja DN1200, DN1000 torustikud. Hoonestusala piir ei tohi olla kollektori välisseinale lähemal kui kaks korda hoone maa-aluse osa planeeritav sügavus maapinnast, kuid mitte vähem kui 10 m toru teljest.

Planeeritud reoveekanalisatsioon

Planeeritud ala läbivad mittetöötavad torustikud (sh d1000) on ette nähtud likvideerida kasutades selleks asjakohaseid tehnilisi lahendusi (nt torustik välja kaevata, täita vahtbetooniga). Betoonkaevude likvideerimisel tuleb eemaldada kaevu lagi (ja vajadusel esimene kaevurõngas), betoonkaev täita puistematerjaliga ning tihendada.

Planeeritud ala reoveekanalisatsiooni eelvooludeks on Mustamäe tee d1000 kanalisatsioonitorustik ja DN2300 kollektor.

Kruntide pos 1 (ajutine ühendus) ja pos 2 eelvooluks on DN2300 kollektor.

Kruntide pos 1, pos 3 ja pos 4 eelvooluks on Mustamäe tee d1000 mm kanalisatsioonitorustik.

Krundile pos 1 on planeeritud kaks De200mm kanalisatsiooniühendust. Üks liitumispunkt (LPK1-1) paikneb tänavamaal (pos 6a), teine (LPK1-2) on ajutine ning paikneb krundil pos 1.

Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3 ja Pirni tn 5 kinnistutele on planeeritud liitumised (LPK1-1 ja LPK1-2), sealjuures on arvestatud Pirni tn 5 kinnistule projekteeritud lahendusega (Innopolis Insenerid OÜ töö nr IPI-240).

Arvutusäravool:

Kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk kokku $q=6,97$ L/s

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kokku $q=352$ L/s

Planeeritud sademeveekanalisatsioon

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires, kasutades immutamist pinnasesse ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või WC-de loputussüsteemis.

Sademevesi käideldakse maksimaalselt igal kinnistul eraldi. Planeeringualal sadevee käitlemisel kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme näiteks rohekatused, roheseinad, imbväljak, imbkaev, immutusplokid, vihmapeenar, rakendatakse sademevee kogumist, keskendamist ja taaskasutamist.

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

Igalt krundilt on lubatud juhtida tänava sademeveekanalisatsioonisüsteemi maksimaalselt 10 L/s.

Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada ühtlasmahuteid ja/või suurema läbimõõduga krundisiseseid sademevee torusid (et oleks suurte vihmade korral võimalik vooluhulki akumuleerida). Kinnistusisese sademeveetorustiku dimensioneerimisel on arvestatud vihmahoo kestusega vähemalt 20 minutit.

Planeeringu sademevee ärajuhtimise lahenduse koostamisel on arvestatud Altren Projekt OÜ tööga nr 24013 „Seevaldi ja Põhja-Tallinna valgalade sademevee kanalisatsiooni modelleerimine ja lahkvoolse sademevee kanalisatsiooni skeemi koostamine“ ning Pirni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP043660) ja Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a kinnistute detailplaneeringus (DP038730) kavandatud sademevee ärajuhtimise lahendusega.

Planeeringuala sademevee eelvooluks on Mustamäe tee Di1000 kollektor ning Pirni tänavale planeeritud Di800 torustik. Ühenduspunktid Di2000 kollektoriga asuvad Paldiski maanteel.

Liitumispunktid paiknevad krundi piirist väljaspool tänavamaal.

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

Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3 kinnistule on planeeritud liitumine (LPK2-1) torustikuga De160, sealjuures on arvestatud Pirni tn 5 kinnistule projekteeritud lahendusega (Innopolis Insenerid OÜ töö nr IPI-240). Pirni tn 5 ja Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3 kinnistute vooluhulk kokku 20 L/s. Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3 kinnistule on planeeritud ka ajutised liitumised (LPK2-2, LPK2-3, LPK2-4).

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht detailplaneeringu alas

Veevarustus

PE plasttoru De250 PN10	405 m
PE plasttoru De225 PN10	230 m
PE plasttoru De110 PN10	45 m

Reoveekanaliseatsioon

PVC või PP plasttoru De200 SN8	210 m
--------------------------------	-------

Sademevee kanalisatsioon

K2 PP või PE plasttorud De110 SN8	5 m
K2 PP või PE plasttorud De200 SN8	55 m
K2 PP või PE plasttorud De250-315 SN8	152 m

Varem projekteeritud eelvool (töömaht täpsustada)

K22 PP või PE plasttorud De630 SN8	160 m
K22 PP või PE plasttorud De1125 SN8	248 m

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht väljaspool detailplaneeringu ala (kinnistute sisene)

Reoveekanaliseatsioon

K11 PVC või PP plasttoru De200 SN8	72 m
------------------------------------	------

Sademevee kanalisatsioon

K21 PP või PE plasttorud De110 SN8	3 m
K21 PP või PE plasttorud De160 SN8	3 m

4.3.2 Elektrivarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Aktsiaselts Eesti Talleks 07.05.2024 tehnilistele tingimustele nr M4 07052024.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)		Liitumine
		Planeeritud sissehit. alajaama nr 1 baasil	Planeeritud sissehit. alajaama nr 2 baasil	
1	Ärihoone	700/1400		Hoone peakilbis
2	Ärihoone-korterelamu		800/1500	
3	Ärihoone-korterelamu	400/800		
4	Ärihoone-korterelamu	800/1500		
-	Tänavavalgustus		20/50	Alajaama 0.4kV seadmes
Planeeritud ala tarbijad kokku (alajaamade kaupa koos eriaegsusega)		1600/2800	800/1500	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		2300/4000		

Planeeritud ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud kahe uue sisseehitatud trafoalajaama baasil. Uute trafoalajaamade 6kV toide on ette nähtud Eesti Talleks AS kavandatavast jaotusalajaamast Pirni tn 5.

Hoonesisese alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi olla eluruume. Alajaama trafo- ja jaotlaruumide uksed peavad avanema tänavale või parkla korrusele. Sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ normdokumendiga P387 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitatavas hoones)".

Planeeritud kesk- ja madalpingevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Madalpinge toiteliinid hoonete peakilpideni ehitatakse kinnistu siseselt või maa-aluse parkla kaudu.

Koostatud lahendus on põhimõtteline. Iga konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb võrgu valdajatele esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Päikesepaneelide rajamiseks sobib kõige paremini hoone katuse lõunapoolne külg, mida ei varjuta kõrghaljastus. Tiheasustusalal on võimalik paneele integreerida nii hoonestusega kui ka paigaldada eraldi seisvana. Mõlema lahenduse puhul on oluline, et paneelid sobiksid visuaalselt linnaruumi.

4.3.3 Välisvalgustus

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

Tänavavalgustus

Lahendus on koostatud vastavalt Enefit Connect OÜ 20.06.2023 tehnilistele tingimustele nr 73.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema minimaalselt 5000 K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Valgustid peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.

Elektrivarustus on ette nähtud planeeritud tänavavalgustuse lülitusseadme baasil.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb kooskõlastada valgustusklassi valik ja valgusti tüüp Enefit Connect OÜ valgustusteenuste üksuse esindajaga.

Tänavavalgustuse kaabelliinide ehituse maht

Pirni tänav

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus	ca 130m
-------------------------------	---------

Paldiski maantee

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus	ca 430m
-------------------------------	---------

Mustamäe tee

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus	ca 260m
-------------------------------	---------

Krunt pos 6

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus	ca 210m
-------------------------------	---------

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojekti.

4.3.4 Sidevarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS 06.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 38057757.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Paldiski maantee ja Mustamäe tee ääres paiknevast sidekanalisatsioonist.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga. Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Telia Eesti AS siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia Eesti ASi poolt väljastatud tööloa alusel.

4.3.5 Soojusvarustus

Kruntide soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil, kuid võib kaaluda ka teistest alternatiivsetest kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergia kasutamist, näiteks maasoojuspumpad.

Soojusvarustuse lõplik lahendus ja kütelliigi valik selgub pärast projekteeritavate hoonete soojuskoormuste täpsustamist vastavalt sel hetkel kehtivatele energiatõhususnõuetele. Soojusvarustuse lahendamisel tuleb lähtuda Euroopa Liidu direktiividest, riigi energiakasutuse strateegiast ja Tallinn 2035 arengustrateegiast.

Soojusvarustus taastuenergia allikate baasil

Järjest rohkem kasutatakse hoonete soojusvarustuseks kütusevabadest taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat. Üheks levinumaks praktikaks on maasoojuspumpade kasutamine. Eelistatud on soojuspuurangu rajamine. Võimalik on ka suletud kontuuri paigaldamine puuritud vaivundamentidesse. Puurimissügavus otsustatakse peamiselt soojuskoormuse järgi, puurida võib kuni 50 m sügavusele. Sõltuvalt soojuskoormusest ja lubatud puurimissügavusest arvutatakse vajalik puuarukude arv.

Kaugküte

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ LISA 2 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid“ kohasesse kaugkütte piirkonda.

Lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 12.10.2023 tehnilistele tingimustele nr 23TT-08817.

Ühendatav soojuskoormus on 6,1 MW (täpsustatakse ehitusprojekti).

Igale hoonestatavale krundile on planeeritud eraldi liitumispunkt. Kruntide liitumised kaugküttevõrguga võib teostada etappide kaupa, täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Olemasolev maapealne teenindussõlm (DTK0) on ette nähtud säilitada koos hoonesisese torustiku ja armatuuriga. Detailplaneeringus on arvestatud teenindussõlme rajatise mõõtmete perspektiivse suurendamisega.

Maa-alune magistraaltorustik 2xDN800 mm

Teenindussõlme DTK0 ja hargnemissõlme DTK3 vahel asuv soojatorustik on ehitatud eelisoleeritud terastorudest.

Maa-aluse magistraal soojatorustiku 2xDN800 mm lõik teenindussõlme DTK0 ja DTK1-2 hargnemissõlme vahel on planeeritud säilitada või vajadusel asendada uute torudega. Torustiku asukoht (torustiku koridor) jääb samaks.

Alates planeeritud ühenduspunktist (olemasoleva soojustorustiku pöördekoht hargnemissõlmest DTK1-2 lähedal) kuni Mustamäe teega ristumiseni on soojustorustik ette nähtud ümber tõsta.

Hargnemissõlmes DTK1-2 olev hargnemine, mis varustab soojaga Mustamäe tee 6//Pirni tn 3, Mustamäe tee 6b, Pirni tn 5 ja Pirni tn 7b kinnistuid, on ette nähtud säilitada, vajadusel rekonstrueerida.

Maa-alune magistraaltorustik 2xDN600 mm

Teenindussõlme DTK0 ja Paldiski maantee vahel (DTK0 – DTK0-2) olev soojatorustik 2xDN600 mm on ehitatud osaliselt künas asuvatest terastorudest ning osaliselt eelisoleeritud terastorudest. Paldiski maantee sõidutee all on soojustorustik ehitatud terastorudest ja asub nii künas kui hülsis. Ristumine Paldiski maanteega on planeeringus kokku viidud varem projekteerituga (HeatConsult OÜ töö nr 23051, ehitusluba nr 2412271/02069).

Alates teenindussõlmest DTK0 kuni ristumiseni Paldiski maanteega on soojustorustik 2xDN600 mm planeeritud ümber ehitada. Uus soojustorustik on planeeritud maa-alusena eelisoleeritud terastorudest 2xDN600 mm. Soojatorustik on planeeritud paigaldada Pirni tänava sõidutee maa-alale ja läbi kruntide pos 1, pos 2 ja pos 5. Kuni krundi pos 1 ehitusõiguse realiseerimiseni jääb olemasolev 2xDN600 mm soojustorustik töösse. Lisaks on planeeritud liitumispunkt Paldiski mnt 75 kinnistule uuest soojustorustikust 2xDN600 mm.

Kruntide soojusvarustuse ühendustorustiku (liitumispunktide hargnemissõlmede) asukohad täpsustatakse ehitusprojekti. Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavate hoonete mahtudele.

Soojuskandja parameetrid (vastavalt tehnilistele tingimustele)

Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;

Maksimaalne temperatuur 130°C.

4.3.6 Jahutusvarustus

Planeeritud hoone jahutust on võimalik lahendada lokaalsete tehnosüsteemidena või passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Jahutuse lahendus peab olema kooskõlas Euroopa Liidu direktiivides, Eesti Vabariigi energiamajanduse arengukavas ja Tallinn 2035 arengustrateegias kirjeldatud põhimõtete ja nõuetega.

Kaugjahutus

Lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 22.09.2023 tehnilistele tingimustele nr 23TT-08602.

Hetkel puudub võimalus liituda kaugjahutusvõrguga, kuid AS Utilitas Tallinn plaanib tulevikus võrku arendada. 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 tuleb võrguvaldajalt tellida tehnilised tingimused.

4.3.7 Gaasivarustus

Lahendus on koostatud vastavalt AS Gaasivõrk 03.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 3-6/143-23.

Planeeritud ala piirkonna maagaasitorustikud, mis kuuluvad AS-le Gaasivõrk :

- Mustamäe teel T1, T8 lõigul asuv B-kategooria gaasitorustik (EHR nimetus: Lääne B3 EHR kood:220591694) ST 325x8 mm
- Paldiski maanteel T30, T34 lõigul asuv A-kategooria gaasitorustik (EHR nimetus: Lilleküla-Endla A20 EHR kood:220591708) ST 219x7 mm.

Planeeritud kruntidele on kavandatud liitumine maagasivõrguga. Igale krundile on ette nähtud B-kategooria tarnetoru (v.a krundid pos 1 ja 2, millele on ette nähtud A-kategooria gaasitoruga liitumine). Liitumispunktid on planeeritud krundi piirile.

Kruntidele pos 1 ja pos 2 on ette nähtud liitumine gaasivõrguga Paldiski maantee poolt. Krundile pos 1 on planeeritud ühendus A-kategooria gaasitorustikust ST 108x4 mm, mis paikneb Pirni tänaval. Vajadusel tuleb suurendada Pirni tänavagaasitorustiku läbimõõtu kuni Paldiski maanteeeni. Krundile pos 2 on planeeritud ühendus A-kategooria gaasitorustikust ST 219x7 mm, mis paikneb Paldiski maanteel.

Kruntidele pos 3 ja pos 4 on kavandatud liitumine Mustamäe teel paiknevast B-kategooria gaasitorustikust ST 325x8 mm. Kruntide liitumiseks on kavandatud gaasijaotustorustik transpordimaa krundile pos 6.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

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

5.1.1 Kehtima jäävad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused

Krunt pos 1 (Pirni tn 1)

- Hoonestusõigus tähtajaga 40 aastat Aktsiaselts Adole Invest kasuks.
- Isiklik kasutusõigus elektriliini kaitsevööndi ulatuses elektriliini majandamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks osaühing Jaotusvõrk kasuks.
- Isiklik kasutusõigus kaugkütte soojusvõrgu ja kaevude ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiussega 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.
- Isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiussega 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.

Pirni tn 1b (krunt pos 2 ja pos 3)

- Isiklik kasutusõigus elektriliini kaitsevööndi ulatuses elektriliini majandamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks osaühing Jaotusvõrk kasuks.
- Isiklik kasutusõigus kaugkütte soojusvõrgu ja kaevude ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laieusega 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.
- Isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laieusega 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.

Mustamäe tee 4 (krunt pos 2 – pos 5)

- Isiklik kasutusõigus elektriliini kaitsevööndi ulatuses elektriliini majandamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks osaühing Jaotusvõrk kasuks.
- Isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu ja kaevude omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laieusega 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.

Pirni tänav T1 (planeeritud alale ulatuvas osas)

- Isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks.

Pirni tänav T2 (planeeritud alale ulatuvas osas)

- Isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks.

Hipodroomi liiklussõlm (planeeritud alale ulatuvas osas)

- Isiklik kasutusõigus tehnorajatiste ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.
- Isiklik kasutusõigus maakaabelliini omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks.
- Isiklik kasutusõigus sademeveetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.
- Reaalservituut tehnorajatise ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks tähtajaga viiskümmend (50) aastat vastavalt 11.05.2017 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kinnistusregistri registriosas nr 1092501 all sisse kantud kinnisasja jagamisel korteriomanditeks kannet muudetud.

- Isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks.
- Isiklik kasutusõigus maakaabelliini ja liitumiskilbi omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks.
- Isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.
- Isiklik kasutusõigus maakabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks.
- Isiklik kasutusõigus maakaabelliini ja liitumiskilbi omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks.
- Isiklik kasutusõigus maakaabelliinide ja jaotuskilpide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks.
- Elektripaigaldiste isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.
- Isiklik kasutusõigus elektrimaakaabli ja kaablikanaliseerimise ehitamiseks, omamiseks, nende sihipäraseks kasutamiseks ning samuti kõikide tööde teostamiseks, mis on vajalikud nende hooldamiseks ja remontimiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks.

5.2 Planeeritud kitsendused

5.2.1 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutuse vajadus

Krundid pos 6, 7, 8 ja 11 avalikult kasutatavaks ning ette nähtud võõrandada Tallinna linnale, vt *LISA 5. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped*.

Krunt pos 3

- Parkimisservituut kruntide pos 2 ja pos 4 kasuks normatiivse parkimise lahendamiseks.
- Juurdepääsuservituut kruntide pos 2 ja pos 3 maa-alustele korrustele koridori laiusena 6 m (vajadus täpsustatakse ehitusprojektis).
- Juurdepääsuservituut kruntidele pos 2 ja pos 4 koridori laiusena kuni 4 m

Krunt pos 4

- Juurdepääsuservituut kruntidele pos 2 ja pos 3 koridori laiusena kuni 4 m.

5.2.2 Kavandatud 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*.

Kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid võrgu valdaja kasuks, kui loetelus ei ole märgitud teisiti:

Krunt pos 1

- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Elektriikaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Krunt pos 2

- Kanalisatsioonikollektori kaitsevöönd 5 m välisseinast mõlemale poole.
- Alajaama rajamiseks võrgu valdaja kasuks pindalaga ~60 m².
- Elektriikaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Reoveekanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2 m toru telgedest mõlemale poole.

Krunt pos 3

- Reoveekanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2 m toru telgedest mõlemale poole.
- Alajaama rajamiseks võrgu valdaja kasuks pindalaga ~60 m².
- Elektriikaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Krunt pos 4

- Kanalisatsioonikollektori kaitsevöönd 5 m välisseinast mõlemale poole.
- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Elektriikaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Krunt pos 5

- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Elektriikaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Krunt pos 6

- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Elektriikaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd torude telgedest 2-3 m mõlemale poole.

Krunt pos 7

- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Elektriakaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m välisseinast mõlemale poole.

Krunt pos 8

- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Sademeveekanaliseerimisvõrgu kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole.

Krunt pos 9 (Pirni tn T2 kinnistu)

- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Veetorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole.

Krunt pos 10 (Paldiski maantee T30 kinnistu)

- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Elektriakaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Vee- ja kanalisatsioonivõrgude kaitsevöönd võrgude telgedest 2-3 m mõlemale poole.

Krunt pos 11

- Kanalisatsioonikollektori kaitsevöönd 5 m välisseinast mõlemale poole.
- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.

Hipodroomi liiklussõlm kinnistu

- Sademeveekanaliseerimisvõrgu kollektori kaitsevöönd 5 m välisseinast mõlemale poole.

Mustamäe tee T1 kinnistu

- Sademeveekanaliseerimisvõrgu kollektori kaitsevöönd 5 m välisseinast mõlemale poole.
- Vee- ja kanalisatsioonivõrgude kaitsevöönd võrgude telgedest 2-3 m mõlemale poole.

Mustamäe tee T8 kinnistu

- Sademeveekanaliseerimisvõrgu kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole.
- Sademeveekanaliseerimisvõrgu kollektori kaitsevöönd 5 m välisseinast mõlemale poole.
- Vee- ja kanalisatsioonivõrgude kaitsevöönd võrgude telgedest 2-3 m mõlemale poole.

Paldiski maantee T34 kinnistu

- Sademeveekanaliseerimisvõrgu kollektori kaitsevöönd 5 m välisseinast mõlemale poole.
- Veetorustiku kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole.

Pirni tn T1 kinnistu

- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd isolatsiooni välispinnast 2 m mõlemale poole.
- Sademeveekanaliseerimisvõrgu kollektori kaitsevöönd 5 m välisseinast mõlemale poole.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal 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 Täiendavate uuringute vajadus

- Olemasolevate hoonete lammutamise ja ehitustööde käigus tuleb jälgida võimalike reostuskollete olemasolu ning vajadusel hinnata kaevetööde käigus keskkonnaeksperti juuresolekul täpsemalt reostunud pinnase (vajadusel lisaproovid väljakaevatud ja vaheladustatud pinnasest) ulatust, mahtu ja edasise kasutamise otstarbekust.
- Teostada hüdrogeoloogiline uuring kruntidelt drenaaži- ja muu pinna- ja pinnasevee ärajuhtimise vajaduse või sademevee immutustingimuste määratlemiseks (tuleb välja selgitada põhjavee lasumissügavus ja pinnaste filtratsiooniomadused). Uuring on eelduseks ka maa-aluse korruse realiseerimisel.

6.2 Täiendavate kooskõlastuste vajadus

- Ehitustööde käigus ilmnevate reostuse kollete puhul teha kindlaks reostuse ulatus, teostada pinnase- ja põhjavee reostusuuring ning reostunud pinnase käitlemisel arvestada maapõueseaduse ja jäätmehoolduseeskirja nõudeid. Likvideeritava pinnase käitlemine kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.
- Hoonete lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga ning Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.
- Trolli kontaktvõrgu osas tuleb teha koostööd Aktsiaseltsiga Tallinna Linnatransport, tööprojekti(de) koostamise käigus tellida Aktsiaseltsilt Tallinna Linnatransport tehnilised tingimused.

6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded

Detailplaneeringus kavandatud hoonete rajamiseks tuleb lammutada olemasolevad hooned:

- Pirni tn 1 Premium autode esitlussalong (ehitusregistri kood 120307270), planeeringus krundil pos 1.
- Pirni tn 1b ajutine autoremonditöökoda (ehitusregistri kood 120646498), planeeringus krundil pos 3 ja osaliselt krundil pos 2.
- Pirni tn 1b garaaž-ladu (ehitusregistri kood 120646497), planeeringus krundil pos 3.
- Mustamäe tee 4 inseneri-laborikorpus (ehitusregistri kood 120221835), planeeringus krundil pos 4, osaliselt ka kruntidel pos 2 ja pos 3.

Hoone(te) lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt(id), mis tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmekäitlustuleb käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.

Lammutustööde käigus tuleb jälgida võimalike reostuskollete olemasolu ning vajadusel hinnata kaevetööde käigus keskkonnaeksperti juuresolekul täpsemalt reostunud pinnase (vajadusel lisaproovid väljakaevatud ja vaheladustatud pinnasest) ulatust, mahtu ja edasise kasutamise otstarbekust.

6.4 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeringus kavandatud hooned peavad olema kaasaegse arhitektuuriga. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed. Asjakohaste ametiasutuste kooskõlastuse olemasolul võib hoonete katustele paigaldada päikesepaneelid.

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0-15°

Välisviimistlus: fassaadides kasutada materjale, mis ei häiri linnustikku, näiteks betoon, krohv, tellis, puit, klaas ja/või kombineeritud materjalid

- Hoonete projekteerimisel vältida kuumasaarte tekkimist, arvestada Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“.
- Kaaluda katuse- ja vertikaalhaljastuse kasutamist.
- Vältida suuri peegelklaasist pindasid hoonete fassaadil. Kasutada fassaadil ja muudel klaaspindadel ainult linnusõbralikke klaasitüüpe, mis on kas madala peegeldusteguriga klaas või ultraviolettmustriga klaas (nt Ornilux või analoog). Väljaspool aknapindu võib kasutada ka matistatud, kiletatud või muud viisi valgust läbilaskvat klaasitüüpi. Sõltuvalt hoonete kujunduspõhimõtetest aitab linde hoida klaasidesse lendamisest ka mitmesugused võrestiklahendused fassaadil.
- Hooned liigendada kõrguslikult selliselt, et kruntide pos 2, 3 ja 4 vahelisele alale planeeritud väljakul oleksid tagatud head valgustingimused.
- Piirkonna üldilme parandamiseks tuleb pöörata tähelepanu hoonete tänavapoolsete fassaadide ja majaesise haljastuse sobivale ja kvaliteetsele kujundusele.

6.5 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Hoonete väliste tehnoseadmete asukohtade määramisel arvestada hoonete arhitektuuriga ja naaberkinnistutel paiknevate elamutega, st paigaldada tehnoseadmed elamutest võimalikult kaugemale.
- Hoones paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimise, reostusohutlikud sademeveed puhastada enne ühisevõrku suunamist nõuetele vastavaks.
- Teedehituslikud ja parkimislahendused peavad olema kooskõlas EVS 843 „Linnatänavad“.
- Planeeritud hoonetele päikesepaneelide paigaldamiseks tellida ehitusprojekti staadiumis võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

- Tänavavalgustuse ja muude valgusallikate (ärihoonele paigaldatavad valgusekraanid jms) paigaldamisel tuleb arvestada lähedal asuvates elamutes valgusreostuse tekkimise võimalusega. Vältida erinevate valgusallikate paigaldamist hoonete sellistele külgedele/fassaadidele, mis on suunaga olemasolevate elamute poole.

6.6 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Koostada väliruumi projekt, millesse kaasata maastikuarhitekt. Vältida ulatuslike kõvakattega alade rajamist ja eelistada looduslikult reguleeruvaid ruumilahendusi.
- Olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hooldamiseks ja täiendamiseks juhinduda kehtivatest normdokumentidest (EVS 939-3 ja EVS 939-4).
- Võimalusel mitte kahjustada II ja III väärtusklassi hinnatud puude seisundit või kasvukohatingimusi.
- Säilivatel puudel teha hoolduslõikust, jälgida, et puudel säiliks liigiomane võra. Puude kärpimised ja kujunduslõikused peab läbi viima kogemustega ja kutsetunnistusega arborist. Koheselt tuleb likvideerida täiesti kuivanud ja ohtlikud puud. Puude raie ja hoolduslõikus võib toimuda vaid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud loa alusel.
- Projektis esitada ehitustööde aegsed kõrghaljastuse kaitsemeetmed (juurestik, tüvi, võra). Enne heakorra- või ehitustööd tuleb koostöös puuhoolduse spetsialisti – arboristiga kindlaks määrata võimalused ning abinõud säilitatavate puude kaitseks, määrata säilitatavate puude ning haljasala kaitsetsoonid.
- Võimalusel parandada säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimusi.

6.7 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.7.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Parklad, sõiduteed, kõnniteed ja muud liiklusrajatised projekteerida vastavalt Eesti standardis EVS 843 „Linnatänavad” esitatud nõuetele.
- Tagada krundile pos 2, 3 ja 4 planeeritud väljakualale ligipääs päästetehnikale ja (ajalise piiranguga) teenindavale transpordile.

6.7.2 Keskkonnavalased nõuded

Jäätmehoolduse korraldamine

- Olmejäätmete kogumine peab olema korraldatud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.
- Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama eeskirja § 21 nõuetele.
- Jäätmeruumile peab olema tagatud juurdepääs prügiautole.

Liiklusmüra

Planeeritud ala kohta teostas Akukon Eesti OÜ 2024.aprillis liiklumürast tuleneva müratasemete hindamise (LISA 4.4). Planeeritud ala ärifunktsiooniga hooneosadeni ulatuvad päeval ajal 60-64...65-69 dB ja öisel ajal 55-59...60-61 dB müratasemed. Elamufunktsiooniga hooneosadeni ulatuvad päeval ajal 60-66 dB ja öisel ajal 50-57 dB müratasemed. Planeeritud alal on täidetud Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 kohane III kategooria liiklusmüra piirväärtus, arvestades märkust, et müratundliku hoone teepoolisel küljel on lubatud 5 dB kõrgemad müratasemed.

Hoonete projekteerimisel lähtuda mürauringus esitatud soovitudest:

- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt EVS-EN ISO 717-1; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetete mõjuvaid liiklusmüratasemeid ca 5 dB võrra.
- Elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.
- Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määrata soovitatavalt EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ alusel. Välispiirde heliisolatsiooni valikul on oluline päevane müratase, mis on öise ajaga võrreldes kõrgem, et tagada normtasemete täitmine siseruumides.
- Vastavalt EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral eluhoonete välispiirde ühisisolatsiooniks Paldiski maantee ja Mustamäe tee poolsel alal olema $R'_{tr,s,w} = 40-45$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt standardi tabelile 6.4. muus osas võib arvestada $R'_{tr,s,w} = 30-35$ dB.
- EVS 842 põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².

Naaberhoonete insolatsioonitingimuste tagamine

- Arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt 2020.aasta veebruaris heaks kiidetud juhendiga „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“.
- Büroorumide kavandamisel arvestada EVS 17037 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Pinnase radoonisisaldus

Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda EVS 840 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida ehitusprojekti koostamise käigus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses. Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed.

Vertikaalplaneerimine

- Immutada võimalusel sademevesi pinnasesse ja haljasaladele.
- Vältida sademevee sattumist planeeritud kruntidelt naaberkinnistutele ja tänavale. Sademevett võib juhtida naaberkinnistule vaid kinnistu omaniku nõusolekul.
- Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

6.7.3 Tuleohutusnõuded

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

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned vastavalt normikohasele tuleohutusklassile.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs päästetehnikale.
- Projekteerimisel arvestada EVS 812-6+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“

6.7.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonetele projekteerida vastupidavad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad ja klaasid.
- Sissepääsude juures soovitavalt kasutada videovalvet.
- Vandalismiaktide ja varguste ennetamiseks kavandada õuealadele vastupidavast materjalist ning kindlalt kinnitatud inventar (pingid, prügikastid jne). Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed.

6.7.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused.

- Eelistada tehnovõrkude rajamist avalikule maale, lähtuda Ehitusseadustiku § 70 toodud põhimõtetest ning linna reguleerivatest õigusaktidest.
- Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida enne tehnovõrkude ehitamist.
- Katustele ja fassaadidele paigaldatavate tehnoseadmete (päikesepaneelid, soojuspumbad, ventilatsiooniseadmed jms) puhul tagada nende visuaalne sobivus linnaruumi. Tehnoseadmete projekteerimisel lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Lisatakse pärast võrguvaldaja kooskõlastamist.

Elektrivarustus

Lisatakse pärast võrguvaldaja kooskõlastamist.

Tänavavalgustus

Lisatakse pärast võrguvaldaja kooskõlastamist.

Sidevarustus

Lisatakse pärast võrguvaldaja kooskõlastamist.

Gaasivarustus

Lisatakse pärast võrguvaldaja kooskõlastamist.

Kaugküte ja -jahutus

Lisatakse pärast võrguvaldaja kooskõlastamist.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Lahendus on kooskõlas planeeringuala ruumilise arengu eesmärkidega:

- olemasoleva amortiseerunud hoonestuse asemele on kavandatud atraktiivne ja kaasaegne hoonestus;
- planeeringus on kavandatud mitmekülgne äri- ja elukeskkond, mis panustab Tallinna üldisesse arengusse;
- kavandatud väliruum lähtub eelkõige jalakäijate ja ratturite turvalisusest ja kasutusmugavusest, et soosida alternatiivseid liikumisviise isikliku auto kasutamisele.

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




Kavandatud mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale on positiivne. Planeeringulahendusega korrastatakse linnaruum: olemasolev pargiala krundil pos 5 säilitatakse ning rajatakse avalikkusele ligipääsetav väljakuala kruntidel pos 2, 3 ja 4.

Planeeringus kavandatud hoonestuse realiseerimisega lisandub piirkonda töö- ja elukohti, mis aitavad vähendada pendelrände vajadust. Ööpäevaringselt kasutatav kvartal muudab piirkonna elavamaks ning suurendab turvatunnet.

7.3 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule



Väljavõte Kristiine linnaosa üldplaneeringu põhijoonisest

	magistraaltänavate äärne ärivöönd
	ettevõtlus-tootmisala
	elu- ja ettevõtlus-tootmisala vaheline üleminekuala

Planeeringuala läänekülg jääb Tallinna Linnavolikogu 03.11.2016 otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgi elu- ja ettevõtlus-tootmisala vahelisele üleminekualale, planeeringuala kesk- ja idaosa jääb ettevõtlus-tootmisalale ning planeeringu kaguosa magistraaltänavate äärsesse ärivööndisse.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve ettevõtlus- ja tootmisalast planeeritud maa-ala ulatuses segahoonestusalaks. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 24.01.2019 otsusega number 16 kinnitatud „Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruande kinnitamine“ punktile 5.6.2 on linnaehituslikult põhjendatud Mustamäe tee, Paldiski maantee, Pirni tänava ja Marja

täna vahelist kvartalit arendada segahoonestusalana. Seal juures jäävad kehtima Kristiine linnaosa üldplaneeringus määratud tingimused elu ja ettevõtlus-toomisala vahelise üleminekualale ja magistraaltänavate äärsele ärivööndile.

Segahoonestusalale võib kavandada elamuid, nende naabrusse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Suurim lubatud hoonestuskõrgus on üldjuhul 18 m, mida võib täpsustada detailplaneeringute koostamisel. Detailplaneeringus tehakse ettepanek määrata maksimaalseks hoonestuskõrguseks 45 m, et Mustamäe-Endla ristmiku olemasoleva hoonestuse ja Mustamäe-Paldiski ristmiku kavandatud hoonestusega tekiks ühtne linnaruumiline tervik. Haljastatud pinna osatähtsus krundist on määratud üldjuhul 20%. Planeeringus on kavandatud kruntidele minimaalselt 20% maapinnaga ühendatud haljastust.

Ettevõtlus- ja tootmisala vahelisel üleminekualal peab uute ettevõtete rajamisel välistama ümbruskonna elanike häirimise.

Magistraaltänaväärses ärivööndis on lubatud ehitada põhiliselt ärifunktsioonilisi hooneid nagu kaubandus-, teenindus-, toitlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Suurim lubatud hoonestuskõrgus 24 m (viimase korruse põrandani). Detailplaneeringus on kavandatud magistraaltänaväärses ärivööndi ulatuses kuni 5-korruselised ärihoonemahud, mille kõrgus ei ületa üldplaneeringus lubatud. Haljastatud pinna osatähtsus krundist on määratud üldjuhul 15%. Planeeringus on kavandatud kruntidele minimaalselt 20% maapinnaga ühendatud haljastust.

7.4 Vastavus teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Vastavalt teemaplaneeringule „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega number 77) on Mustamäe tee ärivööndis lubatud hoonestuskõrguseks 24 m (kõrgeima korruse põranda kõrgus maapinnast), kusjuures on märgitud, et Mustamäe tee äärse hoonestuse tihendamisel täpsustatakse kavandatava hoonestuse kõrgust ja tihedust detailplaneeringute käigus, arvestades olemasolevat olukorda. Detailplaneeringus on kavandatud magistraaltänaväärses ärivööndi ulatuses kuni 5-korruselised hoonemahud, mille kõrgus ei ületa üldplaneeringus lubatud.

7.5 Vastavus algamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavolikogu 31.10.2019 otsusega nr 19. Detailplaneeringu koostamiseks esitati järgnevad nõuded (numeratsioon vastab algamise korralduses toodule):

4.1 kujundada terviklik pargiala, mis arvestab olemasoleva väärtusliku kõrghaljastusega;

Olemasolev pargiala on säilitatud ja ette nähtud heakorrastada eraldi ehitusprojektiga. Lisaks on kavandatud kruntidele pos 2, 3 ja 4 ühtne väljakuala koos madal- ja kõrghaljastusega.

4.2 planeeritava ala kirdenurka hoone planeerimisel kavandada esinduslik nurgalahendus, mille esimesele korrusele näha ette pargialale avanevad teenindus- ja äripinnad;

Planeeritud ala kirdenurka ei ole hooneid planeeritud, säilib olemasolev park.

4.3 planeerida Mustamäe tee äärne hoonestus arvestades Marienthali keskuse hoone ehitusjoont. Uue hoonestuse kavandamisel kujundada jalakäijatasandil suhtlev tänavaruum. Elamufunktsioon kavandada sisekvartalisse (ristmikust ja magistraaltänavaga äärest kaugemale), soovitatavalt hoonete ülemistele korrustele. Parkimishoonete kavandamisel rajada täiendavalt parkimiskohti piirnevate elamute parkimisvajaduse tagamiseks;

Mustamäe tee äärne hoonestus on kavandatud ca 3 m tagasiastega Marienthali keskuse hoone ehitusjoonest, et tagada vajalik ruum olemasolevale II väärtusklassi puule ja planeeritud soojustorustikule. Uushoonestuse esimese korruse tasandile on ette nähtud tänavaruumi avanemine äripinnad. Korterid on ette nähtud planeeritud 12-korruseliste hoonete ülemistele korrustele. Parkimishoone on kavandatud krundile pos 3.

4.4 määrata Mustamäe tee äärses magistraaltänavaga ääristavate hoonete suurimaks lubatud kõrguseks kuni 28 meetrit. Väljaspool ääristavate hoonete ülemistele korrustele (kuni 45 meetrit), arvestades naaberalade hoonestusega. Lahenduse sobivuse hindamiseks esitada makett kavandatava linnaehitusliku mõju ulatuses;

Hoonete/hooneosade kõrgused on määratud vastavalt nõudele. Hoonete kõrguslik tsoneering on kajastatud joonisel DP-2 Põhijoonis.

4.5 Pirni tänav T2, Paldiski maantee T30 ja Mustamäe tee T8 kinnistud liita piirneva tänavamaaga;

Kruntidele pos 7, 8 ja 11 on ette nähtud võimalus neid liita piirnevate transpordimaa kinnistutega.

4.6 parkimine lahendada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014“ vaheviisi normi kohaselt või Tallinnas kehtivate parkimise korralduse põhimõtete kohaselt. Teed, parkimiskohad ja muud liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“;

Vastavalt linna praegustele põhimõtetele parkimiskorralduse osas on planeeringus arvestatud kesklinna normiga. Planeeringu kootamisel on arvestatud standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

4.7 esitada uushaljastuse lahendus. Tänavate äärde, sh sisekvartalisse kavandatavate tänavate äärde, näha ette tänavahaljastus. Tagada kruntidele maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal vähemalt 20%;

Kavandatud lahenduses säilib olemasolev park, hoonetevahelisele alale on ette nähtud park-väljak, tänavate äärde (krunt pos 6) on kavandatud tänavahaljastus.

4.8 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

Dendroloogiline hinnang on LISA 4.3. Nõued ehitusprojekti koostamiseks on lisatud punkti 6.7.2 Keskkonnavalused nõuded.

4.9 mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi;

Olemasolevat kõrghaljastust on säilitatud maksimaalselt.

4.10 arvestada ühisvoolse piirkonna lahkvoolseks ümberehitamiseks koostatud uurimistööskeemiga „Seevaldi kollektori valgala lahkvoolseks viimine koos kompleksse Seevaldi, Mustjõe ja Pelgulinna valgalade sademevee puhastamise ja mereväljalasutahendusega“ (K-projekt töö nr 11179);

Meile teadaolevalt ei ole otstarbekas nimetatud uurimistööskeemiga enam arvestada. Sademeveelahendus on koostatud vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

4.11 koostada insolatsioonianalüüs lähialale jäävate elamute valgustingimuste kohta;

Insolatsioonianalüüs on LISA 4.5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud punkti 6.7.2 *Keskkonnavalased nõuded*.

4.12 koostada vastavat litsentsi omaval ettevõttel planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeringualal varem toimunud tegevusi, keskkonnanõuetlike objektide olemasolu ning nende hinnangulised mahud maa-alal ja lähikümbruses ning täpsustada reostusuuringu vajadus. Vajadusel teostada keskkonnaseisundi hinnangu raames reostusuuring, mille lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunalametiga;

Keskkonnaseisundi hinnang on LISA 4.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud punkti 6.7.2 *Keskkonnavalased nõuded*.

4.13 esitada autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ning müra tasemetega hoone fassaadidel nii hetke kui ka prognoositava liiklussageduse põhjal. Uuringu tulemuste alusel määrata müraleevendusmeetmed;

Mürahinnang on LISA 4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud punkti 6.7.2 *Keskkonnavalased nõuded*.

4.14 esitada radoonitaseme mõõtmised, mille protokoll ja aruanne peavad vastama Keskkonnaministri juhtimaterjalis „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“ lisa 4 toodud nõuetele ning mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhtimaterjalile. Vajadusel määrata radoonileevendusmeetmed;

Vastavalt Keskkonnameti 23.11.2022 kirjale nr 11-6/22/22062-2 Tallinna Keskkonna- ja Kommunalametile on detailplaneeringu faasis piisav, kui juhtida tähelepanu võimalikule kõrgele radoonisaldusele ning määrata nõuded edasiseks projekteerimiseks. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on lisatud punkti 6.7.2 *Keskkonnavalased nõuded*.

4.15 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: mitte kavandada hoonetele suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks; kaasata projekti koostamisse maastikuarhitekt; juhtida hoones paikneva parkla põrandavesi reoveekanaliseerimise; võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse; vertikaalplaneerimisega vältida täiendava sademevee valgumist naaberkinnistutele; vältida ulatuslike kõvakattega alade rajamist ja eelistada looduslikult reguleeruvaid ruumilahendusi; esitada olmejäätmete kogumiskohtade võimalikud lahendused ja näidata neile ligipääsetavus

Nõuded on lisatud peatükki 6 *Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks*.

7.6 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutumine

Planeeritud alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 10.06.1999 otsusega nr 135 kehtestatud Mustamäe tee 4–12 kinnistu detailplaneering, mille eesmärk oli endisest tehaseterritooriumist moodustada linnalik tänavate ja kvartalitega asustusstruktuur. Planeeritud alal nähti ette moodustada 24 krunti, määrata maakasutuse sihtotstarbed ja ehitusõigus uute äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringus kavandatud krundid on moodustatud, kuid ehitusõigus ei ole kõikidel kruntidel realiseeritud. Planeeritud maa-ala osas (Pirni tn 1 kinnistu) on detailplaneering tunnistatud osaliselt kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 otsusega nr 97.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingib asjaolu, et olemasoleva detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 20 aasta ja vahepeal on muutunud linnaehituslik olukord, õigusaktid ja planeeringust huvitatud isiku soov, kes soovib kinnistutele osalist elamufunktsiooni kavandamist.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Mustamäe tee 4–12 kinnistu detailplaneering kehtetuks.

7.7 Vastavus lähtedokumenditele

7.7.1 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 määrusele.

7.7.2 EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”

Ehitusprojektis tuleb tagada insolatsioonitingimused vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt 2020.aasta veebruaris heaks kiidetud juhendile „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend” või Eesti Standardi EVS 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.7.2 *Keskkonnaalased nõuded*.

7.7.3 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ning EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.7.3 *Tuleohutusnõuded*.

7.7.4 EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud muudatuste realiseerumisel muutub ala kasutus ööpäevaringseks, mis suurendab kontrolli avaliku ruumi üle.
- Jalgteede võrgustik on planeeritud selgelt arusaadav ning autode ja jalakäijate teed on omavahel lähestikku.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.7.4 *Kuritegevuse riske vähendavad abinõud*.

7.7.5 Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 203.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja lõplik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

7.7.6 EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Planeeringu lahendus on koostatud vastavalt Eesti Standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kajastatud nõutele.

7.7.7 Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Vastavalt Tallinna linna praegustele põhimõtetele parkimiskorralduse osas on planeeringus arvestatud kesklinna normiga.

7.7.8 Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028.

Strateegia kohaselt on lubatud esialgu alale planeerida vähem jalgratta parkimiskohti ning jätta võimalus vajadusel kohti juurde luua. Jalgrataste pikaajaline parkimine on ette

nähtud ühisele maa-alusele korrusele. Lühiajaliste parkimiskohtade võimalikud asukohad on ette nähtud hoone sissepääsude lähedusse.

7.7.9 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

Planeeringulahenduse kohta on koostatud mürahindang (*LISA 4.4*). Planeeringus kavandatud hooneteni ulatuv liikluse müra ei ületa keskkonnaministri määruse Lisa 1 Müra normtasemed kohaseid müranorme. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.7.2 *Keskkonnavalused nõuded*.

7.7.10 Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrusega nr 3 kinnitatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“

Olmejäätmete kogumiskohad on ette nähtud planeeritud hoonetesse. Täpne asukoht määratakse ehitusprojekti. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.7.2 *Keskkonnavalused nõuded*.

7.7.11 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“

Planeeritud ala ei jää Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ LISA 2 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid“ kohasesse kaugkütte piirkonda.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.7.5 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

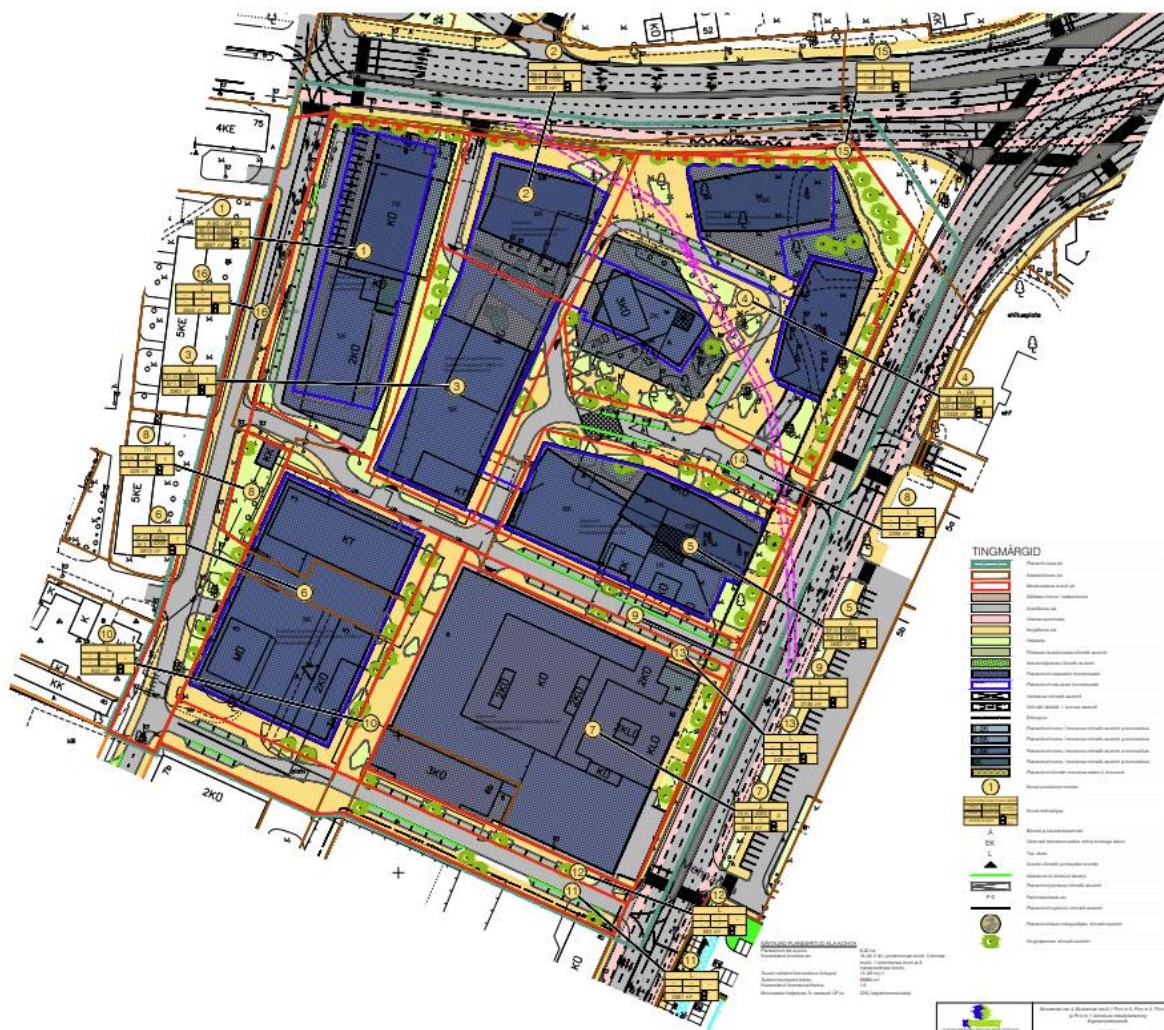
7.8 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Planeeringulahenduste tehniliste näitajate võrdlus

	Detailplaneeringu eskiis	Detailplaneering
Planeeritud ala suurus	6,22 ha	4,35 ha
Maapealne ehitisealune pind Maa-alune ehitisealune pind	20 360 m ² 19 110 m ²	11 200 m ² 12 130 m ²
Kruntide sihtotstarbeline jaotus	2 äri- ja elamumaa krunti 5 ärimaa krunti 8 transpordimaa krunti	4 äri- ja elamumaa krunti 1 üldkasutatava maa krunt 6 transpordimaa krunti
Maapealne suletud brutopind	98 660 m ²	64 650 m ²
Hoonete maksimaalne korruselisus	13 (<i>abs. 45.00</i>) / -1	12 (<i>abs. 45.00</i>) / -1
Kavandatud hoonestustihedus	1,6	1,9
Haljastuse osakaal	20%	20%

Võrreldes eskiislahendusega on nii detailplaneeringu maa-ala kui ka põhimõttelist lahendust muudetud. Detailplaneeringu ala on võrreldes eskiislahendusega vähendatud, sest Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3, Mustamäe tee 6b, Pirni tn 5 ja Pirni tänav T3 kinnistud ei haaku otseselt Mustamäe tee 4, Pirni 1 ja 1b alaga ning Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3 kinnistu omanik on andnud teada, et ei soovi olla kaasatud käesolevas planeeringuprotsessis.

Eskiislahenduse ja planeeringulahenduse peamine erinevus on Paldiski maantee ja Mustamäe tee ristumiskohas asuva pargiala (eskiisil krunt pos 4, planeeringus krunt pos 5) säilitamine. Eskiislahenduses olid planeeritud hooned jaotatud üle planeeringuala laiali (eskiisil krundid pos 2, 3, 4, 5), täiendatud lahenduse puhul on kruntide pos 2, 3 ja 4 hoonestus kavandatud kompaktsena krundi pos 6 poolsele alale.



Väljavõtte detailplaneeringu eskiislahendusest

7.9 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

7.9.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus Kristiine Linnaosa Valitsuses 10.12.2019, millest võtsid osa K-Projekt Aktsiaseltsi, huvitatud isiku ja Kristiine linnosa esindajad ning Pirni tn 1 ja Välja tn 15 omanikud (vt detailplaneeringu LISAD menetlusedokumentid).

Eskiislahenduse avalikul arutelul täiendavaid ettepanekuid ei esitatud. Arutleti Pirni tänava ja Mustamäe tee liikluskorralduse üle. Välja tänava 15 omanikud leidsid, et Mustamäe tee ja Mehhaanika tänava ristmik peaks olema foorristmik koos vasakpöörde võimalusega. Pirni tn 1 omanik juhtis tähelepanu Pirni tänava ja Paldiski maantee ristmiku suurele tiiptunni liikluskorraldusele.

Detailplaneeringus kajastatud liikluskorraldus sh ristmike lahendused täpsustuvad tänavate ehitusprojekti.

7.9.2 Muudatused peale avalikku väljapanekut

Lisatakse peale avalikku väljapanekut.

Projektijuht

Nora Soo