

MARJA TN 4 KINNISTU DETAILPLANEERING

Tallinn, Kristiine linnaosa

DP040240



Tellijä: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn

Huvitatud isik: Riigi Kinnisvara AS, kontaktisik Erik Vest, erik.vest@rkas.ee
5345 7404, Lelle tn 24, 11318 Tallinn

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob, mart@artes.ee, 501 4767, Küütri tn
14 Tartu 51007

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede, tanel@artes.ee, 521 7478, Küütri tn 14 Tartu 51007

Töö nr: 1527DP1

SISUKORD

| | | |
|-----|--|----|
| A | Seletuskiri | 5 |
| 1 | Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus..... | 5 |
| 2 | Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid..... | 5 |
| 3 | Planeeringus kavandatu..... | 6 |
| 3.1 | Planeeritud maa-ala krundijaotus | 6 |
| 3.2 | Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted..... | 6 |
| 3.3 | Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad 8 | |
| 3.4 | Vertikaalplaneerimise põhimõtted..... | 12 |
| 3.5 | Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted | 12 |
| 3.6 | Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted | 15 |
| 3.7 | Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted..... | 18 |
| 4 | Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted | 20 |
| 4.1 | Olemasolevad tehnovõrgud | 20 |
| 4.2 | Elektrivarustus ja tänavavalgustus | 20 |
| 4.3 | Sidevarustus..... | 20 |
| 4.4 | Veevarustus | 20 |
| 4.5 | Kanaliseerimisüsteem | 21 |
| 4.6 | Sademeveekanaliseerimine | 21 |
| 4.7 | Soojusvarustus..... | 22 |
| 4.8 | Gaasivarustus..... | 22 |
| 5 | Kehtivad ja planeeritud kitsendused | 23 |
| 5.1 | Kehtivad kitsendused..... | 23 |
| 5.2 | Planeeritud kitsendused | 23 |
| 6 | Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks | 25 |
| 6.1 | Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded..... | 25 |
| 6.2 | Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded | 26 |
| 6.3 | Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded..... | 27 |
| 6.4 | Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks. | 27 |
| 6.5 | Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas | 29 |

| | | |
|------|---|----|
| 7 | Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja – seisukohtadele..... | 30 |
| 7.1 | Kavandatu vastavus planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkidele | 30 |
| 7.2 | Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele..... | 31 |
| 7.3 | Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele | 31 |
| 7.4 | Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule | 31 |
| 7.5 | Vastavus kehtivale detailplaneeringule | 32 |
| 7.6 | Vastavus algatamise korralduse lähteseisukohtadele ja lisatingimustele | 32 |
| 7.7 | Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ | 32 |
| 7.8 | Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus..... | 33 |
| 7.9 | Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 a otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade– arvu normid“ | 33 |
| 7.10 | Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 a määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ | 33 |
| 7.11 | Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 a määrusele nr 15 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“ | 33 |
| 7.12 | Vastavus Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ | 33 |
| 7.13 | Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine“ | 33 |
| 7.14 | Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ | 33 |
| 7.15 | Vastavus Osaühing Stratum 2016. a augustis koostatud Marja tn 4 detailplaneeringu liiklusmõjude hindamisele | 33 |
| 7.16 | Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ | 33 |
| B | Joonised | 35 |
| 1 | Asukohaskeem | 35 |
| 2 | Põhijoonis..... | 37 |
| 3 | Tehnovõrkude koondplaan | 39 |
| 4 | Hoonesisese parkimise joonis | 41 |
| 5 | Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem | 43 |



A SELETUSKIRI

1 Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala suurusena 5,3 ha asub Tallinnas Kristiine linnaosas ning hõlmab Marja tänavat, Mustamäe teed, Seemne tänavat ja Pirni tänavat vahelist ala. Planeeringualale jääb ärimaa sihtotstarbega (planeeringu algatamise ajal riigikaitsemaas sihtotstarbega Eesti kaitseväge territoorium) Marja tn 4 kinnistu (katastriüksuse tunnus 78407:701:3330) suurusena 45 801 m², mille omanik on kinnistusraamatu andmeil Riigi Kinnisvara Aktsiaselts. Kinnistu on endine kaitseväge territoorium. Olemasolev juurdepääs kinnistule on Marja tänavalt ja Seemne tänavalt.

2 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada ärimaa sihtotstarbega Marja tn 4 kinnistu äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus hoonete rajamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- kavandada Mustamäe tee äärde tänaväärsesse ärivööndisse sobiv hoonestus;
- kavandada Mustamäe teelt vaadeldava Marienthali keskusega suhestuv dominant;
- kavandada välise keskkonnamõjuta äri- ja tootmishooneid;
- kavandada kaasaegne ja jalakäijasobralik kvartal.



3 Planeeringus kavandatu

Detailplaneeringus kavandatu aluseks on Arhitekt11 OÜ koostatud mahulist visiooni (töö nr 2014-06-13, vt lisa 5.6)

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Ärimaa sihtotstarbega Marja tn 4 kinnistust (kat. tunnus 78407:701:3330) on moodustatud: kolm 100% ärimaa krunti (Pos 2, Pos 3 ja Pos 4), kuus äri- ja tootmismaa krunti (Pos 1, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8 ja Pos 9) ja neli transpordimaa krunti (Pos 10, Pos 11, Pos 12, Pos 13). Krundile Pos 10 on planeeritud kvartalisisesene kergliiklustee. Krundile Pos 11 on planeeritud juurdepääsutee kruntidele Pos 4 ja Pos 9 ning Pos 10 kvartalisisesele kergliiklusteele. Krundile Pos 12 on planeeritud kvartalisisesene tänav, kust on juurdepääs kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 5, Pos 6 ja Pos 7. Krundile Pos 13 on planeeritud kõnnitee, mis on kavandatud liita Marja täna T2 kinnistuga.

Kruntide kasutamise sihtotstarbed ja liitmistingimused on esitatud ptk 3.3.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritava ala Mustamäe tee poolsele osale on kruntidele Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 on kavandatud ärihooned lähtuvalt üldplaneeringus määratud magistraaltänaväärse ärivööndi juhtotstarbest. Planeeritava ala Seemne tänava poolsele osale on kavandatud kruntidele Pos 1, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8 ja Pos 9 äri- ja/või tootmishooned lähtuvalt üldplaneeringus määratud ettevõtlik- ja tootmisalade juhtotstarbest.

Magistraaltänaväärse ärivööndi korruselisuseks on krundil Pos 3 kuni 8 korrust ja krundil Pos 4 kuni 5 korrust, hoonestustihedus on mõlemal krundil vastavalt üldplaneeringule 2,0.

Mustamäe tee lääneküljel paiknevas ärivööndis on teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” määratud ülemise korruse põranda suurimaks kõrguseks maapinnast 24 m.

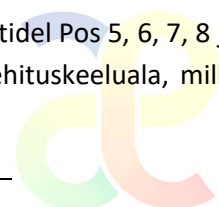
Mustamäe tee poolne hoonestus on planeeritud ühele ehitusjoonele Marienthali keskuse hoonega. Planeeringuala kirdeserval krundil Pos 3 paiknev kõrgem 8-korruseline hoone annab tänava miljösse analoogse aktsendi olemasoleva Marienthali büroohoonega, asetudes risti Mustamäe teega. Kõrgema hoone paiknemine planeeringuala põhjaküljel välistab kavandatud keskse avatud haljasala ulatuslikumat varjutamist. Planeeringuala Mustamäe tee poolsel alal on hooned planeeritud tänavate ja teede äärde, et ala keskele jääks haljasala.

Mustamäe tee äärne hoonestus on planeeritud perspektiivselt arenevat magistraaltänav ärivööndit silmas pidades 5-korruselisena. Seemne tänava poolne hoone on planeeritud seal paikneva madalama hoonestuse tõttu 3...4-korruselisena. Üleminekualadel ja planeeringuala keskosa hoonestuse korruselisuseks on 4.

Marja, Seemne ja Pirni tänava vahelisele alale on kavandatud viis 3 kuni 4-korruseliste hoonetega äri- ja tootmismaa krunti. Nendele kruntidele on jäetud liitmise võimalus.

Planeeringuala põhjaosale on kavandatud kaks äri- ja tootmismaa krunti Pos 1 ja Pos 2 kuni 4-korruselise hoonega. Nendele kruntidele on jäetud liitmise võimalus. Krundile Pos 2 on planeeritud parkimismaja, mis teenindab teisi planeeringuala krunte.

Detailplaneeringus on kavandatud hoonestusalad osaliselt krundipiirini, sest kruntidel Pos 5, 6, 7, 8 ja 9 on antud võimalus krunte liita. Juhul kui krunte ei liideta tuleb rakendada ehituskeeluala, mille



ulatus on 4 m krundipiirist. Kui krunte Pos 8 ja 9 ei liideta kruntidega Pos 5, 6 ja 7, siis tuleb ette näha jalakäijate läbipääsu tee jätkumine Mustamäe tee äärsetelt kruntidel (Pos 3 ja 4) Seemne tänavani.



3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad

Kruntide ehitusõigus on esitatud Põhijoonisel.

Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad

| Krunt | Katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete suurim arv krundil | Kompakts e haljastuse min osakaal | Juurdepääs krundile | Parkimise lahendus | Piirded | Lubatud brutopind maa peale / maa all | Suurim lubatud korru-seliskus | Suurim lubatud kõrgus | Hoones tus-tihedus | Lubatud kasutusotstarbed | Selgitus |
|-------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|---|--|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------|--|--|
| Pos 1 | Ä 0...100 %, T 0...100% | 1 + 1 alajaam | 15 % | Pirmi tänavalt ja/või uult tänavalt (Pos 12) | 15 kohta väljas, 43 kohta Pos 2 parkimismajas | Piirete rajamine lubatud krundipiirile | 3450 / 1150 | 4/-1 | 16 m | 0,9 | büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, toiduainetetööstuse hoone, kergetööstuse hoone, muu tööstushoone, toiduainete laohoone, külmoone, muu laohoone | Krundile on lubatud ehitada piirdega piiratud alale ärihooned ja/või keskkonda mittehääriva tootmise hooned. |
| Pos 2 | Ä 100 %, T 0...100% | 1 | 15 % | Uult tänavalt (Pos 12) | 19 kohta väljas, 304 kohta parkimismajas kruntide Pos 1 ja Pos 3 kuni Pos 9 kasuks. | Piirete rajamine lubatud krundipiirile | 6900 / 2300 | 4/-1 | 16 m | 1,3 | parkimismaja, | Krundile on lubatud ehitada piirdega piiratud alale parkimismaja. |



| Krunt | Katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete suurim arv krundil | Kompakts e haljastuse min osakaal | Juurdepääs krundile | Parkimise lahendus | Piirded | Lubatud brutopind maa peale / maa all | Suurim lubatud korru- selisus | Suurim lubatud kõrgus | Hoones- tus- tihedus | Lubatud kasutusotstarbed | Selgitus |
|--------------|--|---|--|--|--|--|--|---|---|-------------------------------------|---|--|
| Pos 3 | Ä 100% | 2 | 15 % | Uuelt tänavalt (Pos 12) | 1 bussi koht, 4 takso kohta, 198 kohta maa-alusel korrusel ja 148 kohta /Pos2 parkimismajas | Piirete raja- mine keelatud | 20800 / 6000 | hoone 1 kuni 8/- 1, hoone 2 (Musta mäe tee poolne) kuni 5/-1 | hoone 1 kuni 28 m (sh viimase korruse põrand 24 m), hoone 2 (Mustamä e tee poolne) kuni 20 m | 2,0 | majutus- ja toitlustushooned, büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned | Krundile on lubatud ehitada avatud, piireteta alale ärihooned. |
| Pos 4 | Ä 100% | 2 | 15 % | Marja tänavalt läbi krundi Pos 11 | 128 kohta maa-alusel korrusel ja 8 kohta Pos 2 parkimismajas | Piirete raja- mine keelatud | 10900 / 4300 | 5/-1 | 20 m | 2,0 | büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned | Krundile on lubatud ehitada avatud, piireteta alale ärihooned. |
| Pos 5 | Ä 0...100 %, T 0...100% | 2 | 15 % | Uuelt tänavalt (Pos 12) | 28 kohta krundil, 26 kohta Pos 2 parkimismajas | Piirete raja- mine lubatud krundipi- rile | 3200 / 1600 | 4/-1 | 16 m | 0,9 | büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, toiduainetetööstuse hoone, kergetööstuse hoone, muu tööstushoone, toiduainete laohoone, külmoone, muu laohoone | Krundile on lubatud ehitada piirdega piiratud alale ärihooned ja/või keskkonda mittehäiriva tootmise hooned. |

| Krunt | Katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete suurim arv krundil | Kompakts e haljastuse min osakaal | Juurdepääs krundile | Parkimise lahendus | Piirded | Lubatud brutopind maa peale / maa all | Suurim lubatud korru-selisuus | Suurim lubatud kõrgus | Hoonetustihedus | Lubatud kasutusotstarbed | Selgitus |
|-------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|---|--|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|---|--|
| Pos 6 | Ä 0...100 %, T 0...100% | 2 | 15 % | Uuelt tänavalt (Pos 12) | 28 kohta krundil, 26 kohta Pos2 parkimismajas | Piirete rajamine lubatud krundipiirile | 3200 / 1600 | 4/-1 | 16 m | 0,9 | büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, toiduainetetööstuse hoone, kergetööstuse hoone, muu tööstushoone, toiduainete laohoone, külmhoone, muu laohoone | Krundile on lubatud ehitada piirdega piiratud alale ärihooned ja/või keskkonda mittehäiriva tootmise hooned. |
| Pos 7 | Ä 0...100 %, T 0...100% | 2 | 15 % | Seemne tänavalt ja/või uuelt tänavalt (Pos 12) | 20 kohta krundil, 20 kohta Pos2 parkimismajas | Piirete rajamine lubatud krundipiirile | 2400 / 1200 | 3/-1 | 11,5 m | 0,9 | büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, toiduainetetööstuse hoone, kergetööstuse hoone, muu tööstushoone, toiduainete laohoone, külmhoone, muu laohoone | Krundile on lubatud ehitada piirdega piiratud alale ärihooned ja/või keskkonda mittehäiriva tootmise hooned. |
| Pos 8 | Ä 0...100 %, T 0...100% | 2 | 15 % | Seemne tänavalt | 21 kohta krundil, 21 kohta Pos2 parkimismajas | Piirete rajamine lubatud krundipiirile | 2520 / 950 | 4/-1 | 15,2 m | 0,9 | büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, toiduainetetööstuse hoone, kergetööstuse hoone, muu tööstushoone, toiduainete laohoone, külmhoone, muu laohoone | Krundile on lubatud ehitada piirdega piiratud alale ärihooned ja/või keskkonda mittehäiriva tootmise hooned. |

| Krunt | Katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete suurim arv krundil | Kompakts e haljastuse min osakaal | Juurdepääs krundile | Parkimise lahendus | Piirded | Lubatud brutopind maa peale / maa all | Suurim lubatud korru-selusus | Suurim lubatud kõrgus | Hoonetustihedus | Lubatud kasutusotstarbed | Selgitus |
|--------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------|---|--|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------|--|--|
| Pos 9 | Ä 0...100 %, T 0...100% | 2 | 15 % | Seemne tänavalt | 21 kohta krundil, 21 kohta Pos2 parkimismajas | Piirete rajamine lubatud krundipiirile | 2520 / 950 | 4/-1 | 16 m | 0,9 | büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, toiduainetetööstuse hoone, kergetööstuse hoone, muu tööstushoone, toiduainete laohoone, külmoone, muu laohoone | Krundile on lubatud ehitada piirdega piiratud alale ärihooned ja/või keskkonda mittehäiriva tootmise hooned. |
| Pos 10 | Transpordimaa 100% | - | - | - | - | piirete rajamine keelatud | - | - | - | - | tänav | Jalakäijate ja jalgratturite tänav. |
| Pos 11 | Transpordimaa 100% | - | - | - | - | piirete rajamine keelatud | - | - | - | - | tänav | Juurdepääsuks kruntidele Pos 4, Pos 5, Pos 9 ja Pos 10 |
| Pos 12 | Transpordimaa 100% | - | - | - | - | piirete rajamine keelatud | - | - | - | - | tänav | Avalik tänav |
| Pos 13 | Transpordimaa 100% | - | - | - | - | piirete rajamine keelatud | - | - | - | - | tänav | Avalik tänav, liidetakse Marja tänavaga. |



Haljastuse, juurdepääsude parkimise ja piirete rajamise tingimused on esitatud ptk 6.2.

Krunte on lubatud kokku liita:

- krunte Pos 1 ja 2 võib liita kokku;
- krunte Pos 3 ja Pos 4 võib liita kokku;
- krunte Pos 5 ja 6 võib liita kokku;
- krunte Pos 6 ja 7 võib liita kokku;
- krunte Pos 5, 6 ja 7 võib liita kokku;
- krunte Pos 8 ja 9 võib liita kokku;
- krunte Pos 5, 6, 7, 8, 9 võib liita kokku.

Kruntide liitmisel liidetakse ka ehitusõigus, välja arvatud kõrgus.

Juhul kui krunte ei liideta rakendatakse ehituskeelu nõuet, mis ulatub 4 m kaugusele krundi piirist (ehituskeeluala on esitatud põhijoonisel).

Kruntide Pos 3 ja Pos 4 liitmisel tuleb säilitada ida-läänesuunalised läbipääsud kergliiklusele.

Kui krunte Pos 8 ja 9 ei liideta kruntidega Pos 5, 6 ja 7, siis tuleb tagada jalakäijatele läbipääsu tee jätkumine Mustamäe tee äärsetelt kruntidelt Pos 3 ja 4 Seemne tänavani.

Krundi Pos 3 kõrguse määramisel on arvestatud kehtivat üldplaneeringu teemaplaneeringut „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”, mille kohaselt Mustamäe tee lääneküljel paiknevas ärivööndis on määratud ülemise korruse põranda suurimaks kõrguseks maapinnast 24 m. Kuna detailplaneeringus tuleb määrata hoone suurim lubatud kõrgus on liidetud põranda kõrgusele viimase korruse kõrgus ja katusekonstruktsiooni kõrgus.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala maapind on tasane. Suurim kõrguste vahe on 1,44 m (kõrgeim punkt 5.80 m, madalaim 4.36 m). Madalaim punkt asub Marja tn 4 kinnistu idaosa keskel – planeeringuala on reljeefilt kausi kujuline ja kerge kaldega kagu suunas.

Sademevesi tuleb immutada omal krundil haljasalade pinnasesse ning seetõttu tuleb haljasalad ja haljasribad rajada lohuga, mis võimaldab sademevee immutamist. Krundi vertikaalplaneering peab tagama, et planeeringualale kogunev sademe- ja liigvesi ei valguks naaberkinnistutele. Sademevee juhtimist ja immutamist vt ptk 4.6.

Vertikaalplaneerimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Olemasolev haljastus

Valdav osa olemasolevast haljastusest asub platside, hoonete ja müüride ääres, asudes ehitistele tihti liiga lähedal. Vastavalt puittaimestiku haljastuslikule hinnangule on planeeringualal enim väheväärtuslikke puid 4. väärtusklassis (38 isendit) ja olulisi puid 3. väärtusklassis (37 isendit). 5. väärtusklassis esineb kolm isendit. Väärtuslikke puid 2. väärtusklassis inventeeriti üks isend. Eriti väärtuslikke puid ei tuvastatud.

Kokkuvõtvalt on hinnatud puude ja põõsaste linnahaljastuse seisukohalt üldiselt väheväärtuslik.

Puu nr 5 (väärtuslik puu) jääb krundile Pos 9 mis on planeeritud säilitada. Tegemist on hariliku männiga, mille rinnasdiameeter on 25 cm. Tegemist on noore heas tervislikus seisundis oleva puuga. Põhijoonisel on esitatud puu juurestiku kaitseala, mille ulatuses ei ole lubatud teha kaevetöid.

3.5.2 Haljastus ja heakord

Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 on kavandatud perimetraalne haljastus puudegruppide ja -ridadena.

Kruntide Pos 3 ja Pos 4 on planeeritud puuderida Mustamäe tee poolsesse serva, madalhaljastust (põõsad ja hekid) Marja tn poolsesse serva ning uue juurdepääsutee (Pos 12) poolsesse serva. Kruntide Pos 3 ja Pos 4 keskosasse on planeeritud suurem haljasala puude ja puudegruppidega. Ala on planeeritud autovaba alana, kuhu on kavandatud ärihoonete puhkeala. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

Kruntidel Pos 5 kuni Pos 9 ei ole krundisest lahendust esitatud, kuna see võib kruntide liitmisel oluliselt muutuda. Seetõttu tuleb kruntide asendiplaaniline lahendus määrata ehitusprojektis. Krundil Pos 9 säilitatakse olemasolev 2 väärtusklassi puu.

Puuderida on planeeritud uue tänava (Pos 12) äärde ja Marja tänava äärde.

Teed ja haljastus tuleb lahendada ühtse tervikuna. Põhijoonisel esitatud haljastuse põhimõtteline lahendus on ehitusprojekti koostamise aluseks.

Planeeringus on esitatud haljastuse lahendus põhimõttelisena. Hoonestusalasse planeeritud puude täpne asukoht krundil määratakse projektis.

Kogu planeeringualal kasvav haljastus (välja arvatud üks 2 väärtusklassi puu krundil Pos 9) on lubatud likvideerida ja asendada. Asendusistutuse arvutus on esitatud ptk 3.5.3.

3.5.3 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuse arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“.

Üksikpuude asendusistutuse arvutus

| Jrk nr | Likvideeritava puu nr | Puu liik* | Liigi koefitsient (K ₁) | Rinnasläbimõõt (lähimõõttude summa) cm (D ₁) | Väärtusklass | Seisukorra koefitsient (K ₂) | Raiepõhjuse koefitsient (K ₃) | Haljastuse ühik |
|--------|-----------------------|-----------|-------------------------------------|--|--------------|--|---|-----------------|
| 1 | 1 | EI | 2 | 15 | 3 | 1 | 0,5 | 18 |
| 2 | 2 | EI | 2 | 25 | 3 | 1 | 0,5 | 29 |
| 3 | 3 | EI | 2 | 14 | 3 | 1 | 0,5 | 16 |
| 4 | 4 | EI | 2 | 18 | 3 | 1 | 0,5 | 21 |
| 5 | 6 | EI | 2 | 31 | 3 | 1 | 0,5 | 36 |
| 6 | 7 | EI | 2 | 10 | 4 | 0,2 | 0,5 | 9 |
| 7 | 8 | EI | 2 | 10 | 4 | 0,2 | 0,5 | 9 |
| 8 | 9 | KsA | 1 | 34 | 3 | 1 | 0,5 | 28 |
| 9 | 10 | KsA | 1 | 27 | 3 | 1 | 0,5 | 23 |
| 10 | 11 | KsA | 1 | 25 | 3 | 1 | 0,5 | 21 |
| 11 | 12 | KsA | 1 | 33 | 3 | 1 | 0,5 | 28 |
| 12 | 13 | KsA | 1 | 27 | 3 | 1 | 0,5 | 23 |

| <i>Jrk nr</i> | <i>Likvideeritava puu nr</i> | <i>Puu liik*</i> | <i>Liigi koefitsient (K₁)</i> | <i>Rinnasläbimõõt (lähimõõdude summa) cm (D₁)</i> | <i>Väärtus-klass</i> | <i>Seisukorra koefitsient (K₂)</i> | <i>Raie-põhjuse koefitsient (K₃)</i> | <i>Haljas-tuse ühik</i> |
|---------------|------------------------------|------------------|--|--|----------------------|---|---|-------------------------|
| 3 | 16 | Mä | 2,5 | 19 | 3 | 1 | 0,5 | 25 |
| 14 | 17 | Re | 1 | 60 | 4 | 0,2 | 0,5 | 34 |
| 15 | 18 | Pp | 0,5 | 27 | 4 | 0,2 | 0,5 | 11 |
| 16 | 19 | KsA | 1 | 36 | 3 | 1 | 0,5 | 30 |
| 17 | 20 | KsA | 1 | 17 | 3 | 1 | 0,5 | 14 |
| 18 | 22 | KsA | 1 | 68 | 3 | 1 | 0,5 | 57 |
| 19 | 23 | KsA | 1 | 22 | 4 | 0,2 | 0,5 | 12 |
| 20 | 24 | KsA | 1 | 47 | 3 | 1 | 0,5 | 39 |
| 21 | 25 | KsA | 1 | 22 | 4 | 0,2 | 0,5 | 12 |
| 22 | 26 | Pi | 0,5 | 20 | 4 | 0,2 | 0,5 | 8 |
| 23 | 27 | KsA | 1 | 20 | 4 | 0,2 | 0,5 | 11 |
| 24 | 28 | KsA | 1 | 19 | 4 | 0,2 | 0,5 | 11 |
| 25 | 29 | KsA | 1 | 10 | 4 | 0,2 | 0,5 | 6 |
| 26 | 30 | KsA | 1 | 13 | 4 | 0,2 | 0,5 | 7 |
| 27 | 31 | KsA | 1 | 20 | 4 | 0,2 | 0,5 | 11 |
| 28 | 32 | KsA | 1 | 14 | 4 | 0,2 | 0,5 | 8 |
| 29 | 33 | KsA | 1 | 9 | 4 | 0,2 | 0,5 | 5 |
| 30 | 34 | KsA | 1 | 16 | 4 | 0,2 | 0,5 | 9 |
| 31 | 35 | KsA | 1 | 50 | 3 | 1 | 0,5 | 42 |
| 32 | 36 | Sa | 1 | 26 | 3 | 1 | 0,5 | 22 |
| 33 | 37 | Sa | 1 | 39 | 3 | 1 | 0,5 | 33 |
| 34 | 38 | Tm | 0,5 | 34 | 4 | 0,2 | 0,5 | 14 |
| 35 | 39 | VaS | 1 | 33 | 3 | 1 | 0,5 | 28 |
| 36 | 40 | VaS | 1 | 29 | 3 | 1 | 0,5 | 24 |
| 37 | 41 | VaS | 1 | 35 | 4 | 0,2 | 0,5 | 20 |
| 38 | 44 | Sa | 1 | 34 | 4 | 0,2 | 0,5 | 19 |
| 39 | 45 | Sa | 1 | 28 | 4 | 0,2 | 0,5 | 16 |
| 40 | 46 | Sa | 1 | 26 | 4 | 0,2 | 0,5 | 15 |
| 41 | 47 | VaS | 1 | 27 | 4 | 0,2 | 0,5 | 15 |
| 42 | 48 | Sa | 1 | 22 | 4 | 0,2 | 0,5 | 12 |
| 43 | 49 | Sa | 1 | 21 | 4 | 0,2 | 0,5 | 12 |
| 44 | 50 | Sa | 1 | 21 | 4 | 0,2 | 0,5 | 12 |
| 45 | 51 | Sa | 1 | 26 | 4 | 0,2 | 0,5 | 15 |
| 46 | 52 | Sa | 1 | 24 | 4 | 0,2 | 0,5 | 14 |
| 47 | 53 | Sa | 1 | 29 | 4 | 0,2 | 0,5 | 16 |
| 48 | 54 | Sa | 1 | 31 | 4 | 0,2 | 0,5 | 18 |
| 49 | 55 | Sa | 1 | 30 | 4 | 0,2 | 0,5 | 17 |
| 50 | 57 | KsA | 1 | 23 | 3 | 1 | 0,5 | 19 |
| 51 | 58 | KsA | 1 | 58 | 3 | 1 | 0,5 | 48 |
| 52 | 59 | Mä | 2,5 | 29 | 3 | 1 | 0,5 | 39 |
| 53 | 60 | El | 2 | 18 | 3 | 1 | 0,5 | 21 |
| 54 | 61 | El | 2 | 15 | 3 | 1 | 0,5 | 18 |
| 55 | 62 | El | 2 | 17 | 3 | 1 | 0,5 | 20 |
| 56 | 63 | El | 2 | 17 | 3 | 1 | 0,5 | 20 |
| 57 | 64 | El | 2 | 17 | 3 | 1 | 0,5 | 20 |
| 58 | 65 | KsA | 1 | 31 | 4 | 0,2 | 0,5 | 18 |
| 59 | 66 | Pi | 0,5 | 22 | 4 | 0,2 | 0,5 | 9 |
| 60 | 67 | Pi | 0,5 | 37 | 4 | 0,2 | 0,5 | 15 |

| Jrk nr | Likvideeritava puu nr | Puu liik* | Liigi koefitsient (K ₁) | Rinnasläbimõõt (läbimõõdade summa) cm (D ₁) | Väärtus-klass | Seisukorra koefitsient (K ₂) | Raie-põhjuse koefitsient (K ₃) | Haljastuse ühik |
|--------|-----------------------|-----------|-------------------------------------|---|---------------|--|--|-----------------|
| 61 | 68 | KsA | 1 | 29 | 3 | 1 | 0,5 | 24 |
| 62 | 70 | KsA | 1 | 37 | 3 | 1 | 0,5 | 31 |
| 63 | 71 | KsA | 1 | 19 | 3 | 1 | 0,5 | 16 |
| 64 | 72 | KsA | 1 | 41 | 4 | 0,2 | 0,5 | 23 |
| 65 | 73 | KsA | 1 | 33 | 3 | 1 | 0,5 | 28 |
| 66 | 74 | KsA | 1 | 16 | 4 | 0,2 | 0,5 | 9 |
| 67 | 75 | KsA | 1 | 29 | 4 | 0,2 | 0,5 | 16 |
| 68 | 76 | Pp | 0,5 | 34 | 3 | 1 | 0,5 | 23 |
| 69 | 77 | Pp | 0,5 | 36 | 3 | 1 | 0,5 | 24 |
| 70 | 78 | KsA | 1 | 33 | 3 | 1 | 0,5 | 28 |
| 71 | 79 | KsA | 1 | 53 | 3 | 1 | 0,5 | 44 |
| | | | | | | | Kokku | 1448 |

* El – harilik elupuu, KsA – arukask, Mä – harilik mänd, Pi – harilik pihlakas, Pp – pappel, Re – remmelgas, Sa – harilik saar, Tm – harilik toomingas, VaS – saarvaher.

Planeeringus kavandatud hoonete ja rajatiste ehitamiseks likvideeritakse 36 olulist puud (III väärtusklass) ja 1 oluline põõsas (III väärtusklass), 37 väheväärtuslikku puud (IV väärtusklass) ja 1 väheväärtuslik põõsas (IV väärtusklass) ning kolm likvideeritavat puud (V väärtusklass).

Esialgse arvutuse kohaselt on asendusistutuse vajadus 1448 haljastuse ühikut. Arvutusega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist. Asendusistutused teha planeeringualal. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks määruse „Raie- ja hooldusloa andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

3.5.4 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt kehtivale Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Kruntidele on ette nähtud jäätmete liigiti kogumine. Mahutite orienteeruv asukoht on esitatud põhijoonisel. Soovitav on mahutid paigutada jäätmemajja, katusealusesse, aedikusse või hoone mahtu. Täpne mahutite asukoht määratakse ehitusprojekti.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

3.6.1 Liikluskorraldus

Planeeringuala piirneb Mustamäe tee, Marja tänava, Seemne tänava ja Pirni tänavaga. Mustamäe tee on Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt magistraaltänav, teised on kõrvaltänavad. Mustamäe teel on olemasolev kergliiklustee ning Marja tänaval kõnnitee. Ühistransport kulgeb Mustamäe teel. Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Marja tänavalt, Seemne tänavalt ja Pirni tänavalt.

Mustamäe teel säilib olemasolev liikluskorraldus, lisandub parempöörtega ristmik planeeritavale tänavale (krunt Pos 12). Mustamäe teelt, mis on magistraaltänav, uusi juurdepääse ei ole lubatud kavandada. Marja tänaval on planeeritud olemasolevate parkimiskohtade asemele uus parempöörderada Seemne tänavale, planeeringuala poole on kavandatud kergliiklustee, mis on eraldatud sõiduteest haljasribaga, kuhu on kavandatud puuderida, korrastatud on Marja-Seemne

ristmiku lahendust. Marja tänavalt on planeeritud juurdepääsutee krunt Pos 11 kaudu kruntidele Pos 4, Pos 5, Pos 9 ja Pos 10.

Seemne tänavale on planeeritud uus ristmik, planeeringuala poole kergliiklustee ning juurdepääs krundile Pos 7 ja Pos 8.

Krundile Pos 12 planeeritud tänaval on kavandatud ühele poole kergliiklustee ja teisele poole puudega haljasriba ning planeeritud juurdepääsud kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 5, Pos 6, Pos 7 ja ka Mustamäe tee 12 c kinnistule. Krundile Pos 12 kavandatud tänava väljaehitamisel tuleb Mustamäe tee 12c olemasolevad juurdepääsud sulgeda.

Krundile Pos 11 planeeritud juurdepääsutee on kavandatud kahepoolse kergliiklusteega, mis on eraldatud haljasribaga ja on juurdepääsuks kruntidele Pos 4, Pos 5, Pos 9 ja Pos 10 ning jalakäijatele.

Kristiine linnaosa üldplaneeringu ja Tallinna rattastrateegia järgi asub Mustamäe teel (mõlemal pool sõiduteed) olemasolev rattatee põhivõrk ja Marja tänaval planeeritud rattatee põhivõrk. Mustamäe teel säilitatakse planeeringuala kõrval olemasolev jalgratta- ja jalgteel laiusega 3,0 m. Marja tänavale on planeeritud uus jalgratta- ja jalgteel laiusega 4,0 m.

Krundile Pos 10 on planeeritud kvartalit läbiv jalgteel laiusega 3,0 m.

Kruntide Pos 3 ja Pos 4 hoonete vaheline haljasala on kavandatud jalakäijatele ja jalgratturitele ning tagada tuleb pääs Mustamäe teelt läbi ala krundile Pos 10 kavandatud kergliiklusteeni ja jalakäijate tee jätkumine Seemne tänavani kui krunte Pos 5, 6 ja 7 ei liideta kruntidega Pos 8 ja 9. Kuigi tegemist on jalakäijate ja jalgratturitele mõeldud alaga, tuleb eriolukordadel tagada juurdepääs operatiivautodele. Selleks tuleb projekteerimisel arvestada piisavalt laiade teedega ja maa-aluse garaaži katuse piisava kandevõimega.

Jalgratta- ja jalgteel ristumistel krundi sissesõiduteedega on kavandatud sõidutee tõsta jalgratta- ja jalgteega samasse tasapinda. Planeeringualal ja sellega piirnevatel sõiduteedel (Seemne tänav, Marja tänav/Pirni tänav ja Pos 12) tuleb rakendada liikluse rahustamise meetmeid, mille lahendust täpsustatakse ehitusprojektis.

3.6.2 Liiklusmõjude hindamine

Detailplaneeringu lahendusele koostas Osaühing Stratum 2016. a augustis liiklusmõjude hindamise „Marja tn 4 detailplaneeringu liiklusmõjude hindamine“ (vt lisa 4.4). Hindamise tulemused:

Liiklust genereerivate objektide lisandumine toob kaasa eelkõige lähipiirkonnas suuremad liiklusvood ja kuna Mustamäe tee – Marja ristmik töötab küllaltki läbilaskevõime piirulukorras ka juba täna, siis toimub mingil määral ka liiklusolukorra pingestumise. Samas on olemas ka teatav mõju kogu linnale, kuid see on oluliselt väiksem, kuna liiklusvood hajuvad suuremal määral.

Marja 4 DP alalt väljapääs on üldiselt küllaltki hästi hajutatud: Marja – Mustamäe tee, Pirni – Paldiski mnt, rajatav juurdepääs Mustamäe teele (parempööre), Humala – Paldiski mnt, Laki tn – Kadaka tee, kuid peamiseks probleemiks liikumisvajaduse rahuldamisel on nõudlus kesklinna suunas (ka Lasnamäe, Viimsi, Põhja-Tallinn). Selle nõudluse rahuldamiseks on momendil variandid Marja tn vasakpöördega Mustamäe teele ja Pirni tänavalt (ka Humalast) Paldiski maanteele. Paraku on just Pirni tänava enda ristlõike suure liikluskooormuse vastuvõtmiseks tänasel päeval ebasobiv. Ka Paldiski mnt – Pirni foorjuhitava ristmiku läbilaskvuse koefitsient on lähenemas 1-le.

Modelleerimistulemused ning nende alusel tehtud läbilaskvusarvutused ja veelgi rohkem olemasolev kvartalisine tänavavõrk pigem ei toeta 480-kohalise parkimismaja funktsiooni. Kui toodud mahuga

parkimismaja (positsioon 1 ja 2) asemel rajatakse mõne teise funktsiooniga ehitus või muudetakse parkimismaja kasutusmahtusid, siis selle ja äriarenduse poolt genereeritava liiklusvoo läbilaskvus ja juurdepääs linna tänavavõrgule on tagatud.

3.6.3 Parkimiskorraldus

Parkimine on ette nähtud krundil ja krundil Pos 2 kavandatud parkimismajas. (vt Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutuse tabel). Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 "Tallinna parkimiskohtade arvu normid". Planeeringuala asub vahevööndis.

Enamik parkimiskohtadest on planeeritud kas hoonete maa-alusele korrusele või eraldi parkimishoonesse – krundile Pos 2 on kavandatud parkimismaja. Krundidel Pos 3 ja 4 on kavandatud maa-alune parkla juurdepääsuga Marja tänavalt ja avalikus kasutuses erateelt Pos 12. Planeeringus on esitatud võimalikud kaldteega pääsuks maa-alusesse parklasse. Kaldteede suurimaks kaldeks on kavandatud kaetud rambi puhul 10% kuni 12% (katmata rambi puhul 8-10%) ning väljasõidul maapinna tasandile on kavandatud vähemalt 5 m pikkune horisontaalne made.

Võimalikud avaparklad, sh krundidel Pos 5 kuni 9, tuleb liigendada haljastusega. Haljastamisel tuleb tagada pöörete sooritamiseks nõuetekohane nähtavus.

Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse parkimiskohtade arv kavandatava hoone kasutusotstarbest lähtudes.

Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus

| Krundi pos nr | Suletud brutopind (lühend sb, m ²) | Normatiivne ja vähim lubatud parkimiskohtade arv (ärihooned, sb/60) | Planeeringus esitatud parkimiskohtade arv krundil | Teise kruntide parkimiskohtade arv Pos2 parkimismajas* |
|-------------------------|---|---|--|---|
| Pos 1 | 3450 | 3450/60=57,5 | 15* | 43 |
| Pos 2 (parkimismaja) | 6900 | - | 402 | - |
| Pos 3 | 20800 | 20800/60=346,6 | 198* | 149 |
| Pos 4 | 10900 | 10900/60=181,6 | 128* | 54 |
| Pos 5 | 3200 | 3200/60=53,3 | 28* | 26 |
| Pos 6 | 3200 | 3200/60=53,3 | 28* | 26 |
| Pos 7 | 2400 | 2400/60=40 | 20* | 20 |
| Pos 8 | 2520 | 2520/60=42 | 21* | 21 |
| Pos 9 | 2520 | 2520/60=42 | 21* | 21 |
| Kokku | | 819 | 861* | 360 |

* Puudu olevad parkimiskohad on planeeritud krundil Pos 2 kavandatud parkimismajas

Krundile Pos 2 on planeeritud ehitada parkimismaja, mis teenindab teisi planeeringuala krunte. Täpne lahendus selgub projekteerimisel.



3.6.4 Jalgrataste parkimiskorraldus

Planeeringuga on kavandatud jalgrataste parkla hoone mahus ja hoonete sissepääsude läheduses. Jalgrattahoidjad peavad võimaldama jalgratast raamist lukustada. Soovitav on paigutada jalgrattaparkla hoone mahtu, varikatuse alla või rajada eraldiseisev varikatus. Jalgrattaparklasse on soovitatav paigaldada videovalve. Põhijoonisel on esitatud jalgrattaparklate orienteeriv paigutus, et hinnata parkimiskohtadele kuluvat ruumivajadust. Kruntidel Pos 5 kuni 9 ei ole jalgrataste parkimislahendust põhijoonisel esitatud, kuna lähtuvalt kruntide võimalikust liitmisest ei ole otstarbekas seda teha. Täpne jalgrataste parkimislahendus antakse ehitusprojektis.

Jalgrataste parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks 11.10.2017 Tallinna Linnavalitsuse otsusega nr 41 kehtestatud „Tallinna Rattastrateegia 2018–2028“ parkimismnormatiiv.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

| Krundi pos nr | Suletud brutopind (m ²) | Normatiivne ja vähim lubatud parkimiskohtade arv (1/100) | Planeeritud parkimiskohtade arv |
|---------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|
| Pos 1 | 3450 | 3450/100=34,5 | 35 |
| Pos 2 | 6900 | 6900/100=69 | 69 |
| Pos 3 | 20800 | 20800/100=208 | 208 |
| Pos 4 | 10900 | 10900/100=109 | 109 |
| Pos 5 | 3200 | 3200/100=32 | 32 |
| Pos 6 | 3200 | 3200/100=32 | 32 |
| Pos 7 | 2400 | 2400/100=24 | 24 |
| Pos 8 | 2520 | 2520/100=25,2 | 26 |
| Pos 9 | 2520 | 2520/100=25,2 | 26 |
| Kokku | | 558,9 | 561 |

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringualal piirneb idast Mustamäe tee, lõunast Marja tänava ja läänest Seemne tänava avaliku ruumiga.

Mustamäe teel säilib 2+2 sõidurada ja Mustamäe poole suunduv ühistranspordirada. Planeeringuala poolses servas säilib 3 m laiune kergliiklustee.

Marja tänaval korrigeeritakse Marja-Seemne ristmikku, lisatakse parkimiskohtade asemele parempöörderada. Planeeringuala poole kavandatakse kergliiklustee, mis sõiduteest eraldatakse haljasribaga.

Seemne tänavale kavandatakse planeeringuala poole uus kergliiklustee.

Detailplaneeringus on kavandatud uus avalik ruum ka planeeringuala põhjaosale: sõidutee, kõnnitee ja tänavahaljastus (krunt Pos 12) ning planeeringuala läbiv kergliiklustee (krunt Pos 10 ja 11).

Pos 3 ja Pos 4 vaheline hooviala on planeeritud poolavalikuks ruumiks. Nimetatud hoonete vaheline kergliiklejate ala on kavandatud avaliku läbipääsuga, et see teenindaks nii ümberkaudsete hoonete kasutajaid, külalisi kui läbijalutajaid.

Hoonete vahelise ruumi ligitõmbavuse suurendamiseks on ärihoonete esimesele korrusele mõeldud väikeäririd pinnad, mida saaks aktiivselt kasutada väliruumis viibivad inimesed.



4 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

4.1 Olemasolevad tehnovõrgud

Krundil Marja tn 4 asuvad olemasolevad tehnovõrgud, välja arvatud alajaam, on planeeritud likvideerida.

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Elektrilevi 22.09.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr 234390.

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud olemasoleva alajaama nr 140 ja planeeritud alajaama baasil. Uus alajaam on planeeritud hoonesisese alajaamana krundile Pos 4. Alajaamade teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue komplektalajaama toide on planeeritud sisselõikega 6 kV kaablis nr 3912.

Kruntide elektriga varustamiseks on planeeritud 0,4 kV kaabelliinid alajaamast planeeritud hooneteni. Jaotus- ja liitumiskilpide asukohad on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavate tehniliste tingimuste alusel.

Planeeringus on esitatud orienteeruvad välisvalgustite asukoht ja toitekaablid. Valgustuslahendust täpsustatakse projekteerimisel.

4.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on ASi Eesti Telekom 19.09.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr 25117204.

Uue hoonestuse tarbeks on planeeritud uued sidekanalisatsiooniühendused, mis on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Täpne sidevarustuse lahendus määratakse projekteerimisel.

4.4 Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 21.09.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr PR/547815-1.

Veevarustus on planeeritud Mustamäe tee dn200 mm ja Marja tänava dn600 mm ja Seemne tänava veetorustiku baasil. Kvartalisestest kinnistute veevarustuse tagamiseks on planeeritud kvartali sees piki planeeritud teekoridori (Pos 12) dn200 mm ja dn600 mm veetoru vahel ringtorustik läbimõõduga de225 mm. Seemne tänava dn150 mm veetorustik tuleb alates Marja tänavast rekonstrueerida läbimõõdule de225 mm.

Planeeringus on esitatud orienteeruvad krundi ühendustorustike asukoht. Liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu piiri tänava alale. Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

Orienteeruv arvutuslik ööpäevane suurim veevajadus kogu planeeringualale kokku on 112 m³/d (ühele inimesele on arvestatud 6 m² brutopinda ning inimese päevaseks veetarbimiseks 12 liitrit, sellest lähtuvalt on kogu lubatud suletus brutopind jagatud 6m²-ga 55940/6=9323 ja tulemus korrutatud läbi ühe inimese poolt tarbitava päevase veekogusega 9323x0,012=111,8).

Kasutusest väljajäävad torud likvideeritakse eelvolutorust hargnemisel tööle jäävast torustikust.

Välisulekustutusvesi 30 l/s 3 tunni jooksul on tagatud Marja tänava, Mustamäe tee, Seemne tänava rekonstrueeritavast ning kvartalisest planeeritavast de225 mm veetorustiku hüdrantidest. Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast.

Veevarustuse planeerimisel on arvestatud võimaliku hoonesisese tulekustutusüsteemi vajadusega. Täpne hoonesisese tulekustutuse süsteemi vajadus ja lahendus määratakse edasisel projekteerimisel vastavalt Eesti Standardile EVS 812:2012 „Ehitise tuleohutus“ Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

4.5 Kanalisatsioonisüsteem

Kanalisatsioonisüsteemi planeerimise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 21.09.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr PR/547815-1.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvolne. Planeeringuala reovesi on planeeritud juhtida Mustamäe tee dn1000 mm, Marja tänava de250 mm ja Seemne tn de160 mm ühiskanalisatsioonitorustikku. Kavandatud juurdepääsuteele (Pos 12) on planeeritud uus kanalisatsioonitoru.

Orienteeruv arvutuslik ööpäevane suurim reoveekogus kogu planeeringualale kokku on 112 m³/d (kogus võrdub veevajadusega).

Planeeringus on esitatud orienteeruvad krundi ühendustorustike asukohad. Liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu piiri tänava alale. Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

Kasutusest väljajäävad torud likvideerida eelvolutorust hargnemisel tööle jäävast torustikust.

4.6 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 21.09.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr PR/547815-1.

Sademevesi tuleb käidelda võimalikult suures ulatuses krundisisiselt – taaskasutamine, immutamine, ajatamine jms. Immutamise ja ajatamise tehniline lahendus lahendatakse projektis. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvolne. Üle jääv sademevesi on planeeritud juhtida Marja tänava dn2000 mm ja Seemne tänava dn600 mm sademeveekanaliseerimise. Kavandatud juurdepääsuteele (Pos 12) on planeeritud uus sademevee kanalisatsioonitoru, mille eesvooluks on Seemne tänava dn600 mm sademevee kanalisatsioonitoru.

Planeeringus on esitatud orienteeruv krundi ühendustorustike asukoht. Liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu piiri tänava alale. Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel. Kasutusest väljajäävad torud tuleb likvideerida eelvolutorust hargnemisel tööle jäävast torustikust.

Vastavalt AS Maves 2015. a augustis teostatud tööle *Reostusuuring ja keskkonnaseisundi hinnang*, töö nr 15056, on kinnistu põhiliselt betoonkatendiga, mille all 0,4...1,6 m paksune täitepinnasekiht. Sügavamal lamab keskmiselt 1 m paksune veeküllastunud tolmu(peen)liivakiht, mille all on vettpeidav liivsavi. Kinnistu on tasase reljeefiga, üldise idasuunalise langusega. Maapinna absoluutkõrgused jäävad valdavalt 4,5 ja 5,5 m vahemikku. Pinnasevesi (ülemine, pinnakatte setetes sisalduv põhjavesi) levib täitepinnases ja mereliivades. Vesi on vabapinnaline ja selle tase oli välitöö ajal

(15.07.2015) 0,31,2 m sügavusel maapinnast. 2005. a mais oli see peaaegu samal tasemel (0,5...1,4 m). Veekiht toitub sademete arvelt ja veeüldine liikumissuund on kagust loodesse, kuid arvukate maa-aluste tehnovõrkude trasside dreniva mõju tõttu võib pinnasevesi (sesoonselt) levida kõigis suundades. Alumise vettpidavakihi moodustab liivsavi, mille pealispind on 1,4...2,4 m sügavusel maapinnast.

Sademevett saab pinnasesse immutada, kuid sellisel juhul tuleb haljastatavate alade alt praegu peaaegu kogu territooriumi kattev asfalt ja betoon kõrvaldada. Haljastatud alad peavad sellisel juhul olema kõvakatenditest madalamal ja vastavate kalletega, et sealt vesi tagasi kõvakatenditele ei voolaks. Kõvakatenditelt, mis moodustavad u 60 % kruntide pindalast, kogutavat sademevett on võimalik immutada u 40 % ulatuses haljasaladel, mis moodustab u 30 % kruntide pindalast. Ülejäänud sademevesi (u 60%) tuleb juhtida sademeveekanaliseerimisele. Esialgne kõvakatendite sademevee arvutusaravool on 170 l/s. Juhul kui parklas või teedel kasutatakse vett läbilaskvat katendit, on ärajuhitava sademevee kogus väiksem. Projekteerimisel arvestada, et sademevee pealevoolu tuleb tänava sademeveekanaliseerimisele reguleerida/ühtlustada kinnistutel vooluhulgale kuni 10 l/s kinnistu kohta. Ühtlustamise täpne maht ja viis kuulub täpsustamisele projektis täpsete andmete selgumisel – võimalik on kasutada ühtlustamiseks haljasalasid ja/või ühtlustusmahuteid. Lisaks on soovitatav taaskasutada sademevett hoonete ekspluatatsioonis. Ekspluatatsiooni käigus rakendada regulaarset parkla kuivpuhastust.

Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

4.7 Soojusvarustus

Soojusvarustuse planeerimise aluseks on ASi Tallinna Küte (uue nimega AS Utilitas Tallinn) 18.09.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr 21300-01-15/58.

Planeeringuala soojusvarustus on planeeritud Seeme tänava soojustoru baasil. Ühenduskohtadeks on planeeritud Seemne tänava torustiku sõlmpunktid DO3, DO4 ja DO5. Uus torustik on planeeritud juurdepääsuteele Pos 12 ja Marja tänava äärsetele kinnistutele. Mõlema torustiku puhul on arvestatud perspektiivse jätkuga Mustamäe tee. Lisaks on reserveeritud soojustorule koridor ka kruntidel Pos 10 ja Pos 11.

Planeeritud torud ja liitumispunktid on esitatud Tehnovõrkude joonisel (joonis nr 3).

Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

Planeeritavate soojustorude kaitsevööndi ulatus on 2 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast. Krunti läbivatele kütetorudele on määratud servituudi seadmise vajadus toru kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks.

4.8 Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on ASi Gaasivõrgud 25.09.2015. a väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-930/15.

Kuna planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas ei ole gaasi lubatud kasutada kütmiseks. Gaasi võib kasutada tehnoloogilisel otstarbel.

Gaasivarustus on planeeritud Marja tänaval paiknevast B-kategooria gaasitorust. Harutorustik on planeeritud Seemne tänavale ja uuele tänavale (Pos 12).

Planeeringus on esitatud orienteeruvad krundi ühendustorustike asukohad. Liitumispunktid on planeeritud krundipiirile. Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.



5 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

5.1 Kehtivad kitsendused

Kõik kehtivad kitsendused on esitatud planeeritud kinnistu Marja tn 4 kohta. Planeeringus on esitatud kitsendus planeeritud kruntide kaupa.

Servituut

| Teeniv kinnisasi | Kitsendus |
|------------------|---|
| Pos 1 | <ul style="list-style-type: none"> - servituudi vajadusega ala olemasolevale alajaamale 2 m ulatuses alajaama seinast võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala olemasolevale elektrikaablile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks (kaabel asub väljaspool krundipiiri, krundile ulatub kaabli kaitsevöönd) - krundil asub puurkaev (PRK0017105), millel on 50 ma suurune sanitaarkaitseala. Puurkaev likvideeritakse. |
| Pos 2 | - servituudi vajadusega ala olemasolevale elektrikaabli kaitsevööndile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks |
| Pos 6 | - krundile ulatub puurkaevu (PRK0017105) sanitaarkaitseala. Puurkaev likvideeritakse, mille järgselt kaob ka kitsendus. |
| Pos 7 | - krundile ulatub puurkaevu (PRK0017105) sanitaarkaitseala. Puurkaev likvideeritakse, mille järgselt kaob ka kitsendus. |
| Pos 9 | <p>Olemasoleva Marja tn 4 hoone seinas on geodeetiliste punktide andmekogu andmetel geodeetilised märgid: kohaliku võrgu II järgu sein polügonomeetriapunkt nr 3446-1 kaitsevööndiga 3 m.</p> <p>Kaitsevööndis kehtivad ruumiandmete seadusest tulenevad piirangud.</p> |
| Pos 11 | <p>Olemasoleva Marja tn 4 hoone seinas on geodeetiliste punktide andmekogu andmetel geodeetilised märgid: kohaliku võrgu II järgu sein polügonomeetriapunkt nr 3446-2 kaitsevööndiga 3 m.</p> <p>Kaitsevööndis kehtivad ruumiandmete seadusest tulenevad piirangud.</p> |
| Pos 12 | - krundile ulatub puurkaevu (PRK0017105) sanitaarkaitseala. Puurkaev likvideeritakse, mille järgselt kaob ka kitsendus. |
| Marja tänav T2 | <p>Marja tänava maa-alal asub kohaliku võrgu II järgu polügonomeetriapunkt 12306, kaitsevöönd 3 m.</p> <p>Kaitsevööndis kehtivad ruumiandmete seadusest tulenevad piirangud.</p> |

5.2 Planeeritud kitsendused

Detailplaneeringuga määratakse servituudi seadmise vajadusega alad, mis on esitatud põhijoonisel, tehnovõrkude joonisel ja kirjeldatud alljärgnevas tabelis.

Alljärgnevas tabelis esitatud tehnovõrkude servituudivajadused. Kõikide tehnovõrkude servituudi vajadus on määratud tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Servituudi seadmise vajadus

| Teeniv kinnisasi | Kitsendus |
|---------------------|---|
| Pos 1 | - servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikaablile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks |
| Pos 2 | - |
| Pos 3 | - planeeritud 4 m laiune avalik läbipääs jalakäijatele 600 m ² ulatuses |
| Pos 4 | - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud hoonesisesele alajaamale koos juurdepääsuga võrguvaldaja kasuks - planeeritud 3 m laiune avalik läbipääs jalakäijatele 470 m ² ulatuses |
| Pos 5 | - |
| Pos 6 | - |
| Pos 7 | - |
| Pos 8 | - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks |
| Pos 9 | - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks |
| Pos 10 | - avalikkusele ligipääsetav eratee vastavalt ehitusseadustikule - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikaablile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikaablile (tänavavalgustus) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks |
| Pos 11 | - avalikkusele ligipääsetav eratee vastavalt ehitusseadustikule - servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikaablile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikaablile (tänavavalgustus) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikaablile (keskpinge) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks |
| Pos 12 | - avalikkusele ligipääsetav eratee vastavalt ehitusseadustikule - servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonile 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorule 1 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikaablile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikaablile (tänavavalgustus) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks |

| Teeniv kinnisasi | Kitsendus |
|--|--|
| <i>Pos 13</i> | <ul style="list-style-type: none"> - avalikult kasutatav tänav - servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonile 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorule 1 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektri kaablile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud (tänavavalgustus) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks |
| <i>Mustamäe tee 45a // Mustamäe tee T2</i> | <ul style="list-style-type: none"> - servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonile 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorule 1 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks |
| <i>Marja tänav T2</i> | <ul style="list-style-type: none"> - servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonile 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud gaasitorule 1 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektri kaablile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektri kaablile (tänavavalgustus) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektri kaablile (keskpinge kaabel) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks |
| <i>Pirni tn 7a</i> | <ul style="list-style-type: none"> - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks |

6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Mustamäe tee poolne hoonestus tuleb liigendada, et vältida liiga pikki, sellele tänavale võõraid hoonemahte.
- Kruntidel on lahtine või vaheldu hoonestusviis.
- Planeeritud ärihoonete Mustamäe tee poolsed fassaadid kavandada ühele joonele Marienthali keskuse „Selveri“ kaupluse fassaadiga.



- Marja tänava ja Mustamäe tee äärde on hooned planeeritud ehitusjoonele. Soovitav on fassaadid liigendada.
- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja toetav.
- Hoonete katused on madala kaldega või lamekatusega.
- Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale nagu krohv, betoon, puit ja klaas.
- Välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale.
- Kogu maa-aluse garaaži katusel tuleb tagada piisav kandevõime päästeautodele.
- Kõikide uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat miljööd. Samuti tuleb hoonete krundi asendiplaanilisel kavandamisel, sh akende, parkla ja abihoonete paigutamisel, arvestada naabruses olevate elamute ja elamukruntide privaatsusvajadusega. Selle tagamiseks kavandada külgnevate elamukruntide poole haljasekraan, soovitatavalt vähemalt 6 m laiuse kõrghaljastatud puhveralana.
- Marja tn ja Mustamäe tee poolsed hooned peavad olema peatänavale kohase väärrika arhitektuurilahendusega.
- Üldjuhul peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust, ning olema ligipääsetavad ka ratastooli kasutajatele. Peatänavaäärse uushoonestuse kavandamisel tuleb hoone pikitelg üldjuhul paigutada paralleelselt tänavaga, et tõkestada müra levikut naabruses paiknevale elamualale.
- Mustamäe tee ja Marja tänava poolsete hoonete esimene korrus avada visuaalselt linnaruumi ja hoonete ette kavandada avar jalakäijate hajumisala.

6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised projekteerida vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele lähtuvalt detailplaneeringu lahendusest.
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv lähtudes hoone kasutusotstarbest ja Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.
- Teede äärde ja parklatesse haljastuse kavandamisel tuleb tagada nähtavus.
- Kruntide Pos 3 ja Pos 4 hoonete vahelise ala kujundamisel arvestada lahendustega, mis välistavad sõidukite sissepääsu ja parkimise alal. Eriolukordadeks tagada minimaalselt 3,5 m laiune juurdepääs operatiivautodele. Maa-aluse garaaži katusel tuleb tagada piisav kandevõime päästeautodele.
- Teede ja parklate liikluskorralduse projektid kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga.
- Parklalt kogutav sademevesi tuleb puhastada nõuetele vastavaks enne kanalisatsiooni suunamist. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.
- Projekteerimisel arvestada Osaühing Stratum 2016. a augustis koostatud liikluskorralduse analüüsiga.

Haljastusele on esitatud järgmised nõuded:



- likvideeritavate puude asendusistutuste mahud täpsustatakse projekteerimisel vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie ja hoolduslõikusloa andmise kord”;
- haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teostada planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti määratud asukohas;
- ehitusprojekti koostamisel koostada eraldi haljastusprojekt (sh kujundusprojekt);
- välialade projekteerimisprotsessi juhiks peab olema kutsetunnistusega maastikuarhitekt (tase 7 või tase 8);
- uushaljastuse kavandamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest;
- kõik istikud peavad olema haigustest vabad ning sobilikud meie kliimasse;
- istutamisel tuleb arvestada standardit EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- tagada säilitatavate puude kaitse ehitustööde ajal.

Piiretele esitatud nõuded:

- Kruntidele Pos 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 on lubatud rajada kuni 2 m kõrgusi läbipaistvaid metallpiirdeid. Piirdeid võib rajada krundipiirile.
- Krundid Pos 3 ja Pos 4 asuvad magistraaltänaväärses ärivööndis ja nendel kruntidel ei ole piirete rajamine lubatud.

6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Olemasolevate hoonete lammutusprojektid ning uute hoonete ja rajatiste ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

6.4 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

6.4.1 Tuleohutusnõuded

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

- siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri määrus nr 37, 18.08.2010 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule”.
- EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 – Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on hoonetele määratud TP1 või TP2. Planeeringu lahenduses on arvestatud võimalusega, et alale ehitatakse sh IV kasutusviisiga hooned, millest lähtuvalt on seatud tuletõrje veevarustuse normvooluhulgaks 30l/s 3 tunni jooksul. Hoonete kasutusviisid täpsustatakse ehitusprojekti, millest lähtuvalt täpsustatakse ka tuletõrje veevarustuse normvooluhulk. Tuletõrje veeveevarustuse osa on esitatud ptk 4.4.

Kavandatud hoonestusalad on planeeritud osadel kruntidel krundipiirini. Juhul kui hoonete vaheline kuja on väiksem kui 8 m tuleb rakendada tuletõkke nõuetele vastavaid seinu ja avatäiteid. Täpne lahendus määratakse hoone ehitusprojektis.

EVS 812-7:2018 kohaselt peab hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks olema vähemalt 3,5 laiune juurdesõidutee (kandevõime 25 tonni).

6.4.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeerimisel lähtuti Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Äri, büroo, ja tööstuspiirkondade projekteerimisel on oluline:

- hea nähtavus, ülevaade ja valgustus;
- hea ligipääsetavus;
- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed.

Üldkasutatavatel (pargi) alade projekteerimisel on oluline:

- hea nähtavus, ülevaade ja valgustus;
- hea ligipääsetavus;
- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

Üldkasutatavate tänavate projekteerimisel on oluline:

- hea nähtavus, ülevaade ja valgustus;
- hea ligipääsetavus;
- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (pingid prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.



6.4.3 Keskkonnakaitselised nõuded

Planeeringu raames koostas AS Maves 2015. aasta augustis Marja tn 4 kinnistule reostusuuringu ja keskkonnaseisundi hinnangu (töö nr 15056). Välitöid juhendas ja aruande koostas hüdrogeoloog-keskkonnaekspert Toomas Kupits.

Marja tn 4 kinnistu oli aktiivses majanduslikus kasutuses (sh sõjaväe vedelkütusehoidla ja katlamaja) üle 60 aasta. Kinnistu on põhiliselt betoonkatendiga, mille all on 0,4...1,6 m paksune täitepinnasekiht. Sügavamal asub keskmiselt 1 m paksune veeküllastunud tolmp(een)liivakiht, mille all on vettpidav liivsavi.

Varasema (2005. a) ja käesoleva töö andmetel on kinnistu kesk- (vedelkütusehoidla) ja kirdeosa (katlamaja) keskmiselt 1 m paksune tolmlivakiht ligikaudu 8000 m² suurusel alal naftasaadustega reostunud; kohati on reostus tugev, ületades tööstusmaale lubatud kontsentratsiooni üle 4 korra. Reostunud on ka tolmlivas sisalduv vesi, kus naftasaaduste sisaldus on kuni 140 korda piirarvust suurem.

Tulenevalt keskkonnaministri määrusest nr 38 („Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“, vastu võetud 11.08.2010) on planeeritaval maa-alal oluline keskkonnareostus, mis haarab mitut kavandatavat krunti. Enne maa-alal kruntideks jaotamist tuleb keskkonnareostus likvideerida. Keskkonnareostuse likvideerimine tuleb korraldada pädeva keskkonnaspetsialisti juhendamisel ning vastavalt koostatud saneerimisprojektile (AS EcoPro töö nr 9-2017). Saneerimisaruanne esitada Tallinna Keskkonnaametile kooskõlastamiseks enne maa-ala kruntideks jaotamist. Kruntide sihtotstarve määramine ei saa olla vastuolus saneerimisaruande tulemustega.

Krundil olev puurkaev (PRK0017105) tuleb tamponeerida vastavalt keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43. Hilisemas territooriumi kasutuses garanteerida puurkaevu tamponaazi vigastusteta säilimine.

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt kehtivale Tallinna jäätmehoolduseeskirjale. Kruntidele on ette nähtud jäätmete liigiti kogumine. Mahutite võimalikud asukohad on esitatud põhijoonisel. Soovtaval paigutada mahutid jäätmemajja, katusealusesse, aedikusse või hoone mahtu.

6.4.4 Geodeetilised punktid

- Marja tn 4 hoone lammutamisel taastatakse seinaga geodeetiline punkt nr 3446-1 ja seinaga geodeetiline punkt nr 3446-2. Geodeetiliste märkide taastamisel lähtuda kehtivast korrast – Keskkonnaministri 28.06.2013 määrus nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“.

6.5 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

6.5.1 Üldtingimused

- Ehitusprojektide kooskõlastamiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda uued tehnilised tingimused ja projektid nendega kooskõlastada.

6.5.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

- Täpne elektrivajadus ja tänavavalgustus määrata projekteerimisel.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt OÜga Elektrilevi.



- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid koostöölastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

6.5.3 Sidevarustus

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida ASi Eesti Telekom täiendavad tehnilised tingimused.
- Detailplaneeringu aktsepteerimisega ei võta AS Eesti Telekom endale planeeritava elektroonilise side võrgu väljaehitamise kohustust.
- Tööprojektiga näha ette Telia Eesti AS olemasoleva sideehitise, kaablikanaliseerimise, ümberpaigaldamine Marja tänaval vastavalt DP lahendusele.

6.5.4 Gaasivarustus

- Ehitusprojektid koostöölastada AS Gaasivõrgud.

6.5.5 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

- Täpsed vooluhulgad määrata projekteerimisel. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete, ja tänavate vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Arvamus kehtib 2 aastat.
- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Hoonesisestes parklates kogutud heitvesi puhastada lokaalselt õli-liiva püüduris ning juhtida reovee kanalisatsiooni.

6.5.6 Soojavarustus

- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks on vaja taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.
- Järgmises projekteerimisetapis on vaja täiendada soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

7 Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

7.1 Kavandatu vastavus planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkidele

Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele (vt ptk 2):

- Eesmärk: kavandada Mustamäe tee tänavaäärsele äärisse sobiv hoonestus.



Mustamäe tee äärsele alale on kavandatud ärihooned. Mustamäe tee poolne hoonestus on planeeritud ühele ehitusjoonele Marienthali keskuse hoonega. Kõrgem hoonestus on Mustamäe tee pool ja madalam Seemne tänava pool, kus piirnevatel kruntidel on madalamad majad.

- Eesmärk: kavandada Mustamäe teelt vaadeldava Marienthali keskusega suhestuv dominant.

Krundi sees paiknev kõrgem 8-korruseline hoone annab tänava miljöösse analoogse aktsendi samal ehitusjoonel oleva olemasoleva Marienthali büroohoonega, asetudes sarnaselt pikema mahuga risti Mustamäe teega. Kõrgema hoone paiknemine planeeringuala põhjaküljel välistab kavandatud keskse avatud pargiala ulatuslikumat varjutamist.

- Eesmärk: kavandada välise keskkonnamõjuta äri- ja tootmishooneid.

Mustamäe teest kaugemal paiknevatele kruntidele on lubatud kavandada ärifunktsiooni kõrvale või asemele välise keskkonnamõjuta tootmisfunktsioon.

- Eesmärk: kavandada kaasaegne ja jalakäijasoõbralik kvartal.

Mustamäe tee poolsete ärihoonekruntidel on kavandatud parkimine lahendada maa-alusena, mille tulemusel moodustub hoonete vahele jalakäijatele mõeldud sisehoov. Sisehoovi on võimalik läbida ka diagonaalselt võimaldades kergliiklejatele kiirema ja mugavama ühenduse.

7.2 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringulahenduse realiseerimisel tõstetakse oluliselt avaliku ruumi kvaliteeti ning vähendatakse kuritegevuse ohtu, mis on avalikes huvides ja vastab avalikele väärtustele. Planeeringulahenduses luuakse lisaks tänavatele juurde ka kinnistute vahelist kvaliteetset avalikku ruumi. Kavandatud on hoonete vahelised avatud alad ja avalik läbiv kergliiklustee.

7.3 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

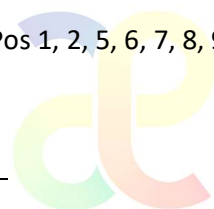
Kavandatud hoonestuse arhitektuurne lahendus arvestab ümbritseva linnaruumiga ning arendab edasi juba loodud väärtusi – Mustamäe tee äärne on kavandatud dominantsem ja silmatorkavam hoonestus ning Seemne tänava poole väiksemale tänavale sobivam madalam hoonestus. Marja tänava liiklusruumi korrastamisega ja uute sisetänavate rajamisega paraneb tänavate avaliku ruumi kvaliteet eriti kergliiklejatele, sest kavandatud on valgustatud kergliiklusteed ja uus korrastatud haljasaladega majadevaheline rekreatsiooniala. Rekreatsioonialast saavad lisaks kavandatud kruntide kasutajatele kasu ka ümberkaudsete kruntide elanikud ja töötajad, kellel avaneb võimalus täiendavate teenuste kasutamiseks. Planeeringulahendus toetab piirkonna äritegevust luues piirkonda uusi töökohti.

7.4 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Kristiine linnaosa üldplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 a otsusega nr 172. Detailplaneering on algatatud enne üldplaneeringu kehtestamist. Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgi asub Marja tn 4 kinnistu ettevõtetus-tootmisalade alal (B + T) ning Mustamäe tee äärne ala magistraaltänaväärsele ärivööndis (u 50 m).

Alale võib kavandada põhiliselt tootmis-, laondus-, veondus- ja äriotstarbelisi ehitisi, samuti ühiskondlikke hooneid (v.a lasteasutusi). Uusi elamuid alale kavandada ei tohi.

Planeeringus on kavandatud äri- ja keskkonda mittehäiriva tootmismaa krundid (Pos 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9) ja ärikrundid (Pos 3 ja 4). Lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.



7.5 Vastavus kehtivale detailplaneeringule

Planeeritaval alal puudub kehtiv detailplaneering.

7.6 Vastavus algatamise korralduse lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduse „Marja tn 4 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Kristiine linnaosas“ kohaselt tuli detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

1. *Planeeritavate ärihoonete Mustamäe tee poolsed fassaadid kavandada ühele joonele Marienthali keskuses Selveri kaupluse fassaadiga;*

Tingimus täidetud, ehitusjoon on seatud Marienthali keskuses Selveri kaupluse fassaadiga ühele joonele ja tingimus lisatud ptk 6.1.

2. *Mustamäe tee ja Marja tänav on tänavahaljastuse vajadusega, Mustamäe tee tänavahaljastuse lahendus kavandada sarnaselt Marienthali keskuse krundi haljastuse lahendusega;*

Tingimus täidetud, haljastuslahendus on kavandatud sarnaselt Marienthali keskusega ja tänava äärde on planeeritud puuderida.

3. *Liikluskorralduse lahendus koostada, arvestades Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a kinnistute detailplaneeringu liikluskorralduse lahendust, milles on Mustamäe teele ette nähtud ühistranspordiraja jätkumine;*

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a kinnistute detailplaneeringu liikluskorralduse lahendust ning on kavandatud ühistranspordiraja jätkumine.

4. *Haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 10%, soovitatavalt 15%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus;*

Planeeringulahenduses on arvestatud 15 % haljastuse osakaaluga.

5. *Näha ette maksimaalne sademevee kinnistuseisene käitlemine (immutamine pinnasesse, kasutamine kastmiseks vms). Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele;*

Planeeringulahendusse on lisatud nõue sademevee maksimaalseks kinnistuseiseseks käitlemiseks. Lisatud on nõue et vertikaalplaneerimisel tuleb vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele (ptk 3.4 ja 4.6).

6. *Esitada detailplaneeringu staadiumis territooriumi keskkonnaseisundi hinnang vastavat litsentsi omava firma poolt. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritaval alal varem toimunud tegevusi. Viia läbi pinnase- ja põhjavee reostusuuringud.*

Planeeringu raames koostas AS Maves 2015. aasta augustis Marja tn 4 kinnistule reostusuuringu ja keskkonnaseisundi hinnangu (töö nr 15056). (vt lisa nr 4.3)

7.7 Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Detailplaneeringu lahendus on koostatud kooskõlas tuleohutusnõuetega ja nõuetega tuletõrje veevarustusele. Tuleohutusnõuded ja nõuded veevarustusele on esitatud ptk 6.4.1. ja ptk 4.4.

7.8 Vastavus Tallinna Linnavalikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus

Hooned on planeeritud ühendada kaugküttevõrguga. Detailplaneeringu lahendus on koostatud kooskõlas Tallinna kaugküttepõhimõtetega.

7.9 Vastavus Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 a otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade– arvu normid“.

Vajalike parkimiskohtade arvu kontrollarvutus sõidukitele on koostatud vastavalt Tallinna parkimiskohtade arvu normidele.

7.10 Vastavus Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 a määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“

Asendusistutuse arvutus on koostatud Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 a määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

7.11 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 a määrusele nr 15 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“

Planeeringuala puistu on hinnatud vastavalt hindamise ajal kehtinud korra alusel - Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrus nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“.

7.12 Vastavus Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Parkimiskohad ja muud liiklusrajatised (sh panduse kalle, laius, parkimiskohad postide ja seinte kõrval jne) on planeeritud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

7.13 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine“

Detailplaneeringu lahendus on koostatud kooskõlas kuritegevuse ennetamise standardiga.

7.14 Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu vormistamise nõuded.

7.15 Vastavus Osaühing Stratum 2016. a augustis koostatud Marja tn 4 detailplaneeringu liiklusmõjude hindamisele

Liiklusmõjude hindamise tulemusi on arvestatud, v.a soovitus keelata liiga suurel hulgal parkimiskohtade rajamine. Planeeringuga ei piirata rajatavate parkimiskohtade arvu ning krundile Pos 2 on lubatud ehitada muuhulgas ka parkimismaja.

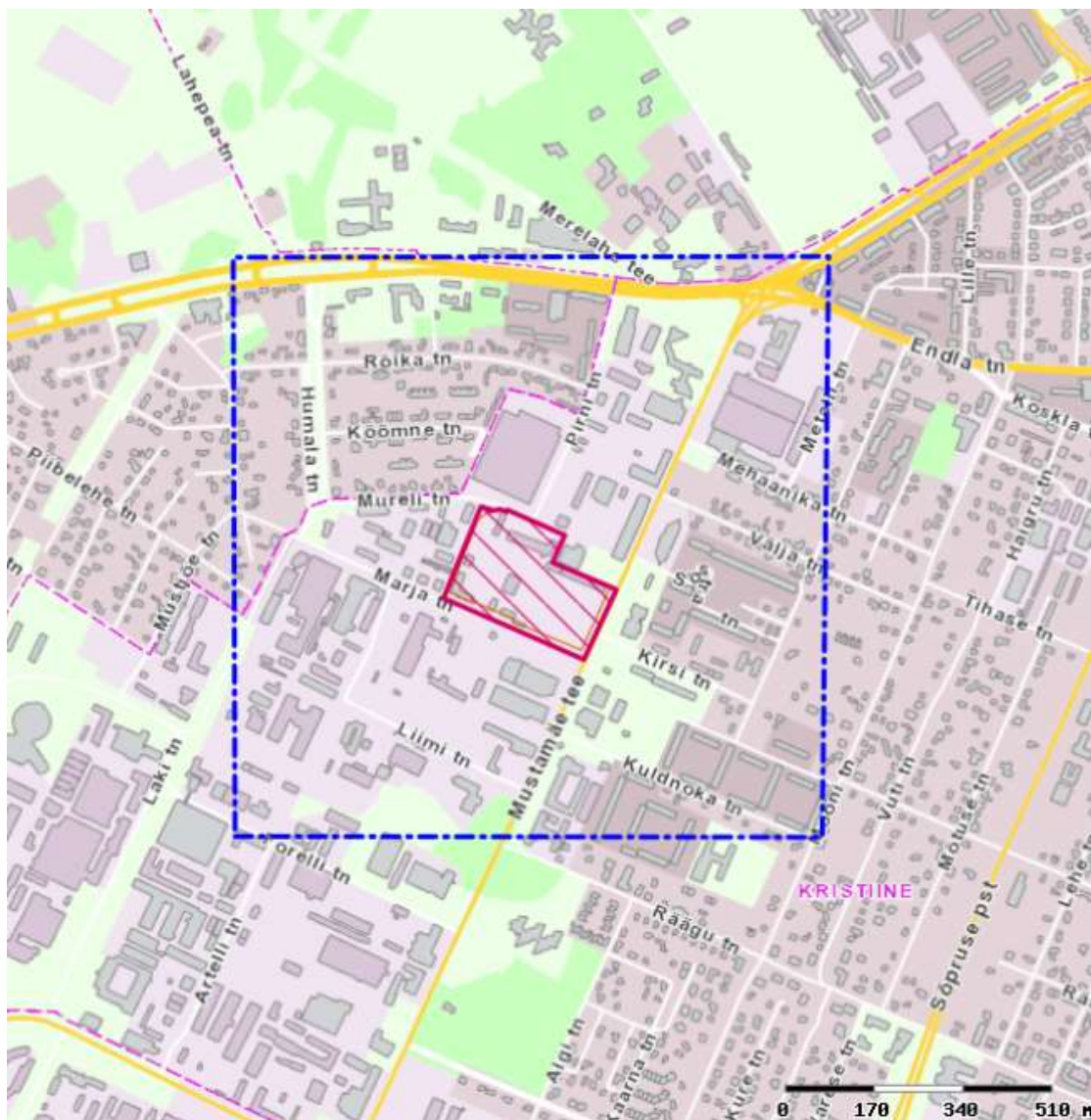
7.16 Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavate nõuetega.



B JOONISED

- 1 Asukohaskeem**
- 2 Põhijoonis**
- 3 Tehnovõrkude koondplaan**
- 4 Maa-alune parkimise skeem**
- 5 Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem**



Joonis 1. Asukohaskeem (skeemi alus Tallinna Linnaplaneerimise amet)



Planeeringuala



Kontaktvööndi piir