

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	3
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	3
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	4
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	4
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	5
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	7
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	8
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	10
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	10
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	10
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	10
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	12
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	12
4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	15
4.3.3 Sidevarustus	15
4.3.4 Soojusvarustus.....	16
4.3.5 Jahutusvarustus	17
4.3.6 Gaasivarustus	17
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	17
5.1 Kehtivad kitsendused	17
5.2 Planeeritud kitsendused	18
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	18
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	19
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	19
6.2 Täiendavate uuringute ja kooskõlastuste vajadus	20
6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded.....	20
6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	21
6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	21
6.6 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	22

6.6.1	Liikluskorralduse alased nõuded.....	22
6.6.2	Keskkonnavalasid nõuded.....	22
6.6.3	Tuleohutusnõuded	23
6.6.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	23
6.6.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas ..	24

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE 27

7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	27
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	27
7.3	Vastavus üldplaneeringutele	27
7.3.1	Kristiine linnaosa üldplaneering	27
7.3.2	Haabersti linnaosa üldplaneering	28
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	28
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	28
7.6	Vastavus lähtedokumentidele.....	30
7.6.1	Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” ...	30
7.6.2	Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”	30
7.6.3	Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”	30
7.6.4	Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”	30
7.6.5	Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirj nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”	31
7.7	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	31
7.8	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	31
7.8.1	Muudatused peale avalikku väljapanekut	31

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Põhijoonis	DP-2
3.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3.1
4.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3.2
5.	Liikluskorraldus	DP-4
6.	Sademevee kanalisatsiooni skeem (väljavõte K-Projekt AS tööst 17140 "Seewaldi valgala VK-skeemi korrektuur")	VKV-4-01

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Kristiine ja Haabersti linnaosa piiril. Planeeritud ala hõlmab Pirni tn 12 ja Pirni tn 7a kinnistuid ning osaliselt Kõõmne tänav, Marja tänav T2 kinnistuid. Planeeritud ala on piiratud põhjast Mustamäe tee 8, Pirni tänav T1, Pirni tänav T3, Pirni tn 7, Pirni tn 7b, Pirni tn 8, Rõika tn 3, Rõika tn 5, Rõika tn 7, Rõika tn 9, Rõika tn 11 kinnistutega; lõunast Seemne tn 2, Marja tn 4 ja, Pirni tn 9, Pirni tn 9a, Pirni tn 11a, Mustamäe tee 10, Mustamäe tee 12, Mustamäe tee 12a kinnistutega; idast Mustamäe tee T1 kinnistuga; läänest Mureli tn 12, Mureli tn 12a, Kõõmne tn 15, Kõõmne tn 17 ja Kõõmne tn 18 kinnistutega.

Enamus planeeritud alast asub Kristiine linnaosas, kuid osaliselt ulatub ala ka Haabersti linnaosa haldusalale.

Pirni tn 12 kinnistul asub praegu 3-korruseline tootmishoone (ehitisregistri kood 120765642). Tegemist on nõukogude ajal rajatud endise Tallinna Tootmiskoondis Talleks ekskavaatoritehase hoonega, mis planeeringu koostamise staadiumis on kasutusel mööblikauplus-laohoonena.

Planeeritud maa-ala suurus on 4,26 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala idaosa ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alal ning planeeringuala lääneosa elu- ja ettevõtlus- ja tootmisala vahelise üleminekualal. Ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alale võib rajada eeskätt tootmis-, veondus-, laondus- ja äriefunktsiooniga ehitisi. Uusi elamuid alale planeerida ega rajada ei tohi. Alal võivad paikneda ka tehnoloogilised ja vajaduse korral ühiskondlikud hooned (väljaarvatud lasteasutused). Alale ei tohi kavandada tootmisettevõtteid, mis võivad avaldada ettevõtlus- ja tootmisalaga külgnevatele elamukvartalitele kahjulikku mõju (reostus ja saaste).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Pirni tn 12 kinnistu kuni kolmeks äri- ja/või tootmisalaks (keskkonda mitte häiriv tootmine) sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada olemasoleva amortiseerunud hoonestuse asemele kaasaegne äri- ja/või tootmiskeskus.
- Korraldada piirkonna liiklus selgemalt, lähtudes kavandatud tänavate struktuurist. Lahendada liikluskorraldus nii, et oleks tagatud võimalikult suures mahus parkimine hoonetes ja turvalised liikumistingimused jalakäijatele.
- Kavandada ala heakorrastus ja looduskeskkonda täiendav haljastus.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud olemasoleva amortiseerunud hoonestuse asemele kuni kuuest hoonest koosnev äri- ja/või tootmiskvartal. Pirni tänava äärde on planeeritud ühtse hoonefrondina kuni 6-korruselised hooned, mis suhestuvad kõrguslikult Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a detailplaneeringus (DP038730) kavandatud hoonetega. Planeeringuala läänekülge on kavandatud kuni 2-korruselised hooned, mis on kavandatud eraldada külgnevast elamupiirkonnast ühtlase laiusega haljastatud puhveralaga. Juurdepääsud hoonestatavatele kruntidele on planeeritud Pirni tänavalt (krunt pos 4). Haljastusega liigendatud parkimine on kavandatud planeeringuala põhja-, lääne- ja lõunaosasse. Pirni tänava äärde on kavandatud tänavahaljastus.

Asendiplaanilise lahenduse ja võimaliku hoonestuse eskiisi on koostanud Arhitekt11 OÜ, vt *DP-2 Põhijoonis*. Joonisel kujutatud hoonete kuju, suurus, asukoht ja korruselisus on illustratiivsed ning need võivad muutuda ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeritud ala tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus on koostatud kahes etapis, vt *DP-3.1 Tehnovõrkude koondplaan* ja *DP-3.2 Tehnovõrkude koondplaan*.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on tootmismaa 85% ja ärimaa 15% sihtotstarbega Pirni tn 12 kinnistu jagatud kolmeks äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega hoonestatavaks krundiks pos 1, 2 ja 3 ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks pos 6, mis on moodustatud tagamaks avalikku jalakäijate juurdepääsu Mureli tänavalt Kõömne tänavale. Krundi pos 6 võib liita Kõömne tänava kinnistuga.

Transpordimaa sihtotstarbega Pirni tänav 7a kinnistu on jagatud kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks pos 4 ja pos 5.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise väljatöötamisel on arvestatud Arhitekt11 OÜ poolt koostatud hoonete mahulist visiooni ja Kristiine linnaosa üldplaneeringu maakasutus- ja hoonestustingimusi.

Krundid pos 1-3

- Hoonestusalade, hoonete paiknemise ning suuruse planeerimisel on arvestatud ümbritseva olemasoleva ja varem planeeritud keskkonnaga, võimaldades samal ajal planeeringuala sees paindlikku kasutust.
- Pirni tänava äärde on kavandatud kuni 6-korruselised (abs 29,5) hoonemahud, mis kujundavad ühtse hoonefrondi haakudes teisel pool Pirni tänavat Mustamäe tee poole planeeritud hoonemahtudega.
- Arvestades, et planeeringuala lääneosa asub Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt elu- ja ettevõtlus- ja tootmisala vahelisel üleminekualal on olemasoleva elamurajooni ja kavandatud hoonete vahele planeeritud ühtlase laiusega kõrghaljastatud puhverala, et välistada elanike häirimine.
- Kõömne ja Rõika tänava elamupiirkonna poole on kavandatud 2-4 korruselised hoonemahud.
- Elamupiirkonna poole jäävale hoonestusalale on võimalik ehitada lao- ja/või tootmise kasutusotstarbega hooneid, kuid pole välistatud ka väiksemad büroo-, parkimis- või muu kaubandus- või teeninduse hooneosad.

- Paindlikuma ehitusõiguse realiseerimise võimaldamiseks on moodustatud äri- ja/või tootmismaa kruntide sisepiiridel kavandatud hoonestusala krundipiirini, mis võimaldab krunte omavahel liita. Juhul kui krundid liidetakse, liitub ka lubatud ehitusõiguse ulatus, v.a hoonete korruselisus. Kui krunte ei liideta, siis on krundipiirini ehitamisel vajalik rajada tulemüür.
- Krundile pos 1 on kavandatud alajaam, mida võib vajadusel rajada kas krundile pos 2 või krundile pos 3.
- Juurdepääsud kruntidele on kavandatud Pirni tänavalt (krunt pos 4). Kruntide pos 1-3 liikluskorralduslik lahendus on ühtne, st kruntide vahel on tagatud lisanduvad juurdepääsud.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Planeeringus on kavandatud mitteelamud vastavalt majandus- ja taristuministri poolt 02.06.2015 kinnitatud määrusele nr 51 "Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu": tööstus- ja laohooned, kaubandus- ja teenindushooned, majutus- ja toitlustushooned, büroohooned. Kruntide sihtotstarbe osakaalud ja rajatavate hoonete lõplikud kasutusotstarbed täpsustatakse planeeringu realiseerimise käigus ehitusprojekti(de) koostamisel.

Krunt pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:

Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:

Pirni tn 10 (aadressiettepanek)

äri- ja/või tootmismaa

2 + alajaam*

4000 m²

4000 m²

24 m (abs 29,5)

* krundile kavandatud alajaama võib vajadusel paigutada krundile pos 2 või pos 3.

Krundile on kavandatud Pirni tänava poole kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega bürooruumidega hooneosa ja Kõõmne tänava poolsele küljele kuni 2-korruseline tootmis- või laohoone maht. Hoonete eelistatud kasutusotstarbed: bürood, laod, keskkonnaohutu tootmine, kaubandus- ja teenindus, toitlustus.

Krundile on lubatud ehitada kuni 20 m² väikeehitisi (prügimaja, jalgrattavarjualune jms).

Juurdepääs krundile on krundilt pos 4 (Pirni tänav).

Krundi võib vajadusel liita krundiga pos 2.

Kavandatud hoonestustihedus on 1,1.

Krunt pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:

Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:

Pirni tn 12 (aadressiettepanek)

äri- ja/või tootmismaa

2

4000 m²

4000 m²

24 m (abs 29,5)

Krundile on kavandatud Pirni tänava poole kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega bürooruumidega hooneosa ja Kõõmne tänava poolsele küljele kuni 2-korruseline tootmis- või laohoone maht. Hoonete eelistatud kasutusotstarbed: bürood, laod, keskkonnaohutu tootmine, kaubandus, teenindus, toitlustus.

Krundile on lubatud ehitada kuni 20 m² väikeehitisi (prügimaja, jalgrattavarjualune jms).

Juurdepääs krundile on krundilt pos 4 (Pirni tänav).

Krundi võib vajadusel liita krundiga pos 1 ja/või krundiga pos 3.

Kavandatud hoonestustihedus on 1,7.

Krunt pos 3

Pirni tn 14 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

äri- ja/või tootmismaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

2

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:

4000 m²

Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:

4000 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:

24 m (abs 29,5)

Krundile pos 3 on kavandatud Pirni tänava poole kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega bürooruumidega hooneosa ja Kõõmne tänava poolsele küljele kuni 2-korruseline tootmis- või laohoone maht. Hoonete eelistatud kasutusotstarbed: bürood, laod, keskkonnaohutu tootmine, kaubandus, teenindus, toitlustus.

Krundi sihtotstarvete osakaal (äri ja/või tootmismaa) määratakse planeeringu elluviimisel.

Krundile on lubatud ehitada kuni 20 m² väikeehitisi (prügimaja, jalgrattavarjualune jms).

Juurdepääs krundile on krundilt pos 4 (Pirni tänav).

Krundi võib vajadusel liita krundiga pos 2.

Kavandatud hoonestustihedus on 1,1.

Kruntide pos 1-3 liitmise tingimused

- Kruntide liitmisel liitub ehitusõigus, v.a korruselisus.
- Liitumisel võib liidetavate kruntide ühisel piiril olla hoonestusviis kinnine. Tulemüür on vajalik kui hoone ulatub krundipiirini.
- Kui hoonestusviis on lahtine ja hoonete vaheline kuja on tagatud, siis tulemüüri pole vaja rajada.

Pos 4

Pirni tn T4 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on moodustatud olemasolevast Pirni tn 7a transpordimaa sihtotstarbega kinnistust ning on juurdepääsuks kruntidele pos 1-3. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning antakse tasuta üle Tallinna linnale.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Pirni tänav T5 (aadressiettepanek)

transpordimaa

Krunt on moodustatud olemasolevast Pirni tn 7a transpordimaa sihtotstarbega kinnistust ning on juurdepääsuks krundile pos 4. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning antakse tasuta üle Tallinna linnale.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:

Mureli tänav T2 (aadressiettepanek)

transpordimaa

Krunt on moodustatud Pirni tn 12 kinnistust perspektiivse Mureli tänava ja Kõõmne tänava vahelise kergliiklustee rajamiseks. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning antakse tasuta üle Tallinna linnale. Krundi on võimalik liita Kõõmne tänav kinnistuga.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolev maapind planeeritud alal on küllaltki tasane, jäädes vahemikku 5,03 (planeeringuala edelaosas) - 5,94 (planeeringuala loodeosas). Planeeringus ei ole ette nähtud olemasolevat reljeefi oluliselt muuta. Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkrundidelt eemale sademeveekanalisatsiooni.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Krundidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdurid + õlipüüdurid). Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lahendused antakse ehitusprojekti, vt ka peatükk 6.6.3 *Keskkonnavalitsuse nõuded*.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeringu koostamise käigus hinnati planeeringuala kõrghaljastust ja koostati „Tallinn, Kristiine LO, Mustamäe tee 4, Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3, Pirni tn 5, Pirni tn 1b ja Pirni tn 1 ning Pirni 12 puittaimede haljastuslik hinnang“ (LISA 4.2), mille planeeringuala kohta käivad järeldused ja soovitused on planeeringuala haljastuse lahenduse aluseks.

Planeeringuala põhjaosas säilitatakse mõned II ja III väärtusklassi puud, lõunaosas säilitatakse üks II väärtusklassi puu ja mõned II väärtusklassi puud. Haljastus tuleb likvideerida krundi pos 1 kirdeosas, krundi pos 2 lääneservas, krundi pos 3 lääne- ja lõunaservas, krundi pos 4 perimeetril ja krundi pos 5 perimeetril. Likvideerimise põhjused on välja toodud peatükis 3.5.1. *Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus*.

Uushaljastusena on kruntidele pos 1, pos 2 ja pos 3 kavandatud Kõõmne ja Rõika tänava elamute poole puhveralaks kahe puudereaga haljasala. Madalhaljastus on kavandatud parkimiskohtade liigendamiseks ning krundisistest sõiduteede ja hoonete vahele. Kruntidele pos 4 ja pos 5 on tänavahaljastusena kavandatud puuderivi Pirni tänavale hoonestatavate kruntide poole. Krundile pos 3, Pirni ja Mureli tänava äärde, on samuti planeeritud puuderivi.

Tänavahaljastuse kavandamisel on arvestatud tänavamaa kinnistu laiusega, olemasolevate ja planeeritud tehovõrkudega ning Tallinna Linnavalitsuse 26.02.2014 korraldusega 283-k algatatud Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a (DP038730) detailplaneeringus kavandatud tänavamaa lahendusega, millest tulenevalt on Pirni tänavale kavandatud üherealine tänavahaljastus. Tänavahaljastuse rajamine on võimalik pärast kaugküttetoru rekonstrueerimist maa-aluseks selle omaniku poolt.

Detailplaneeringu koostamiseks määratud lähteseisukohtade ja lisatingimuste kohaselt tuleb tagada kruntide maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal vähemalt 15% planeeritud kinnistu pindalast. Detailplaneeringus on kavandatud hoonestatavate kruntide pos 1-pos 3 haljastuse osakaaluks vähemalt 15%.

Kruntide lõikes haljastuse osakaal (täpsustatakse ehitusprojektis):

Krunt	Haljastuse osakaalu %
Pos 1	24
Pos 2	15
Pos 3	17

Kruntide haljastus lahendatakse konkreetse hoone ehitusprojekti mahus arvestades piirkonna tervikilmet. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise kord“, mille kohaselt ei pea asendusistutuse arvutuses arvestama põõsaid, V väärtusklassi puid, viljapuid ja alla 8 cm rinnasläbimõõduga puid.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
k1 – raiutava puuliigi koefitsient;
k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

Likvideeritava puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter Või diameetrite summa(cm) D	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient k2	Raiepõhjuse koefitsient k3	Haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
Pos 1								
53	Harilik kuusk	2,5	21	II	2	0,5	35	juurdepääsutee
54	Harilik kuusk	2,5	23	III	1	0,5	31	juurdepääsutee
55	Harilik kuusk	2,5	19	III	1	0,5	25	juurdepääsutee
56	Harilik kuusk	2,5	30	III	1	0,5	40	juurdepääsutee
KOKKU: 131								
Pos 2								
45	Raagremmelgas	0,5	0	IV	0,2	0,5	-	tehnovõrgud
46	Arukask	1	38	IV	0,2	0,5	22	tehnovõrgud
KOKKU: 22								
Pos 3								
25	Hõberemmelgas	1	56	IV	0,2	0,5	32	tehnovõrgud
26	Sookask	0,5	31	IV	0,2	0,5	12	juurdepääsutee

27	Harilik haab	0,5	25	IV	0,2	0,5	10	juurdepääsutee
28	Raagremmelgas	0,5	0	V	0	0,5	-	uushaljastus
29	Pappel	0,5	107	IV	0,2	0,5	43	uushaljastus
30	Pappel	0,5	69	IV	0,2	0,5	28	uushaljastus
KOKKU: 125								
Pos 4								
12	Arukask	1	35	II	2	0,5	41	kergliiklustee
14	Sookask	0,5	77	III	1	0,5	51	kergliiklustee
15	Arukask	1	41	III	1	0,5	34	kergliiklustee
60	Kuldkask	0,5	70	IV	0,2	0,5	28	sõidutee
KOKKU: 154								
Pos 5								
32	Aed-õunapuu	0	12	IV	0,2	0,5	-	tehnovõrgud
33	Sookask, raagremmelgas, haab	0,5	144	IV	0,2	0,5	58	tehnovõrgud
34	Pappel	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	tehnovõrgud
35	Raagremmelgas	0,5	31	IV	0,2	0,5	12	tehnovõrgud
36	Hall lepp	0,5	25	IV	0,2	0,5	10	tehnovõrgud
37	Pappel	0,5	87	V	0	0,5	29	tehnovõrgud
38	Raagremmelgas	0,5	75	V	0	0,5	25	tehnovõrgud
39	Raagremmelgas, harilik haab	0,5	77	V	0	0,5	26	tehnovõrgud
40	Raagremmelgas	0,5	116	V	0	0,5	39	tehnovõrgud
41	Arukask	1	56	III	1	0,5	47	tehnovõrgud
42	Harilik jalakas	1	27	III	1	0,5	23	tehnovõrgud
43	Raagremmelgas	0,5	108	IV	0,2	0,5	43	tehnovõrgud
44	Hall lepp	0,5	325	V	0	0,5	108	tehnovõrgud
46	Arukask	1	38	IV	0,2	0,5	22	tehnovõrgud
47	Arukask, hall lepp	1	120	V	0	0,5	60	tehnovõrgud
KOKKU: 517								

KÕIK KOKKU: 949

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 31 haljastuslikku objekti. Neist 2 on II väärtusklassi, 7 on III väärtusklassi, 15 on IV väärtusklassi ning 7 on V väärtusklassi objektid. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 949.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevatel projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

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

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud igale krundile. Jäätmehooldla täpne asukoht hoones või krundil täpsustatakse ehitusprojektis. Jäätmete kogumiskoht kavandada võimalikult hea juurdepääsuga, visuaalselt mittehäirivasse asukohta. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud peatükis 6.6.3 Keskkonnavalas nõuded.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala avaliku ruumi moodustavad Pirni ja Mureli tänavate tänavaruum (krunt pos 4), Pirni ja Mustamäe tee vaheline tänavaal (krunt pos 5) ning Kõömne tänavala kergliiklustee (krunt pos 6). Krundid pos 1, 2 ja 3 võivad jääda avalikkusele suletuks, kui rajatakse tootmishooned ning poolavalikeks, kui rajatakse äri- ja/või kaubanduspinnad.

Krundile pos 4, Pirni tänavale ja Mureli tänavale, on kavandatud kergliiklusteed ning tänavahaljastus. Liikluse rahustamiseks on planeeritud krundil pos 4 ja krundil pos 5 asuvate sõiduteede ristumiskohta tõstetud ülekäik.

Krundile pos 5, Pirni tänavala ja Mustamäe tee vahelisele tänavaalale, on kavandatud jalakäijate liikumistingimuste parendamiseks kergliiklusteed.

Krundile pos 6, Mureli tänavala ja Kõömne tänavala vahele, on piirkonna kergliiklusteede võrgustiku ja jalakäijate liikumistingimuste parandamiseks kavandatud kergliiklustee.

Planeeritud kergliiklusteede äärde on turvalisuse tagamiseks kavandatud tänavavalgustus.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub Pirni tänavala ja Mureli tänavala vahelisel alal. Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Pirni tänavalt (krunt pos 4) ja Mureli tänavalt (krunt pos 5), vt DP-4 Liikluskorraldus.

Krundid pos 4 ja pos 5 on määratud nii käesoleva planeeringu kui ka Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a kinnistute detailplaneeringu (DP038730) maa-ala hulka. Mõlemas planeeringus on krundid pos 4 ja pos 5 määratud avalikult kasutatavaks ning ette nähtud anda tasuta üle Tallinna linnale.

Ühistranspordipeatused paiknevad hoonestatavatest kruntidest ca 200 m kaugusel Mustamäe teel, kus liiguvad nii bussid kui ka trollid Kesklinna ja Mustamäele.

Kruntide pos 1, 2 ja 3 parkimiskohad (sh jalgratastele) on kavandatud kruntidel maa peal ja/või hoonetes.

Kruntide pos 4 ja pos 5 liikluskorralduslik lahendus ühtib Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a kinnistute detailplaneeringus (DP038730) kavandatuga.

Pirni tänavala maa-alal (krundil pos 4) paikneb maapealne postidel soojustorustik, mis on hiljuti rekonstrueeritud. Võrgu valdaja, AS Utilitas Eesti, kavandab ca 10 aasta pärast torustikku uuesti rekonstrueerida, siis juba maa-aluseks. Sellest tulenevalt on planeeringus ette nähtud krundi pos 4 liikluskorralduse lahendusel kaks etappi:

I etapp

Kuni maapealse soojustorustiku säilimisaja lõpuni on kavandatud ajutine lahendus, kus tänaval paikneva soojustorustiku kompensatori tugipostide juurde on ette nähtud sõidutee laiendus ning tugiposti ümber ohutussaar koos pörkepiiretega, kõnnitee kulgeb vahetult sõidutee servas. Sõidutee alla on reserveeritud maa-ala soojustorustiku ümberpaigutamiseks.

II etapp

Soojustorustiku maa-alla viimisel saab rajada kõnnitee ja tänavahaljastuse praegusele soojustorustiku asukohale. Tänavamaa planeerimisel on arvestatud ohutute liikumistingimuste tagamise põhimõtetega, mistõttu on kavandatud kahepoolne kergliiklustee. Krundi pos 4 ja krundi pos 5 tänavate ristumiskohas on liikluse rahustamiseks planeeritud tõstetud ülekäik.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse *	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ärihoone ja/või tootmishoone	5500/60 5500/150	92 }129 37	129
2	ärihoone ja/või tootmishoone	7310/60 7310/150	122 }171 49	171
3	ärihoone ja/või tootmishoone	5500/60 5500/150	92 }129 37	129
Planeeritud maa-alal kokku:			429	429

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt. Planeeritud ala asub vahevööndis. Kavandatud parkimiskohtade arv vastab normile. Parkimiskohad on planeeritud kruntidele maa peal ja/või hoones. Maa-alust parkimiskorrust ei pea rajama, kui normikohased parkimiskohad on võimalik tagada mujal.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse *	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	äri- ja/või tootmishoone	11 000 / 200	55	55
2	äri- ja/või tootmishoone	14 620 / 200	74	74
3	äri- ja/või tootmishoone	11 000 / 200	55	55
Planeeritud maa-alal kokku:			184	184 *

* arvutuse aluseks on võetud väiksem koefitsient (tootmis-laohoone). Lõplikud rattaparkimise arvud ja kohad täpsustatakse ehitusprojektis lähtuvalt ehitatavate hoonete kasutusotstarvetest.

Rattastrateegia „Tallinna Rattastrateegias 2018-2028“ selgitab, et soovitav on alustada väiksemast kohtade arvust ja tagada võimalus kohti lisada. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada asukohast ja hoone funktsioonist tuleneva vajalike kohtade arvuga, vähese rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes. Lõplikud rattahoidmise kohtade arv ja kohad täpsustatakse ehitusprojektis.

Detailplaneeringus on arvestatud jalgrataste parkimisnormatiivi arvutamisel väiksemast - tootmis-laohoone – 1 koht 200 suletud brutopinna m² kohta, normatiivist.

Normatiivne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoonete kasutusotstarvete ja hoonemahtude selgumisel ehitusprojektis. Ehitusprojekti koostamise ajal peab parkimiskohtade arv vastama hetkel kehtivale normatiivile ja põhimõtetele. Hoonesisene parkimiskorraldus täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt kehtivale normile ja põhimõtetele.

Teede, parkimise ja tänavahaljastuse lahendus ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka alapeatükk 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded ja punkt 6.6.1 Liikluskorralduse alased nõuded.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Säilitatavad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on kajastatud joonisel DP-3 Tehnovõrkude koondplaan. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkudest põhjustatud kitsendused on kajastatud joonisel DP-2 Põhijoonis ja DP-3 Tehnovõrkude koondplaan.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 07.12.2021 tehnilistele tingimustele nr PR/2165328-1.

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 normide ja nõuetega:

- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2015 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- RIL 77-2013 Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend
- KT 02 Kunnallisteknisten töiden yleinen työselostus 02
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030
- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023 – 2034 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/429062023035>)
- Tallinn 2035 Arengustrateegia. Tehnovõrgud

Veevarustus

Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala veega varustamiseks ringistatakse omavahel Pirni tänava De225 mm, Mustamäe tee DN200 ja Mureli tänava DN150 mm veetorustikud. Ringveetorustik De225 mm on planeeritud tänavate maa-alale.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhk 400 kPa, tulekahju korral 100 kPa.

Igale krundile on ette nähtud tänavamaa alal oma De110 mm veeühendus ringveetorustikust ja liitumispunkt ca 1 m krundi piirist väljaspool.

Pirni tn 12 kinnistu olemasolev DN100 veeühendus Kõõmne tänaval likvideeritakse ühendussõlmes AKTSIASELTS TALLINNA VESI veetorustikuga, likvideerimise koht täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Arvutuslikud vooluhulgad

Planeeritud ala tarbevee kogus kokku:

Majandus-joogivesi	3 L/s
Sisemine tuletõrjevesi	1,7 L/s

Tuletõrjeevarustus

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 30 L/s 3 tunni jooksul, mis tagatakse olemasolevatest ja planeeritud hüdrantidest.

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

Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritud reoveekanalisatsioon

Kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on arvestatud uurimistöö-skeemiga „Seevaldi kollektori valgala lahkvooleks viimine“ (K-Projekt AS tööga nr 11179).

Planeeritud ala reoveekanalisatsiooni eelvooludeks on Mureli tänava De200 mm ja Pirni tänava De160 mm kanalisatsioonitorustikud.

Kruntide pos 1, 2 reovee eelvooluks on Pirni tänava De160 mm reovee kanalisatsiooni torustik. Krundi pos 3 reovee eelvooluks on Mureli tänava De200 mm reoveetorustik. Kruntide liitumiskaevud paiknevad ca 1 m krundi piirist väljaspool, tänavamaa-alal.

Planeeritud sademeveekanalisatsioon

Arvestades ülalnimetatud uurimis-skeemijärgsete valgalade piiridega, on planeeritud ala sademevee kanaliseerimisel eelvooluks meri.

Pirni tänavale on planeeritud De573-700 mm sademevee torustik. Ühenduspunkt olemasoleva süsteemiga Seevaldi skeemi järgi (K-Projekti töö nr 11179) asub Paldiski maanteel, kaev K-72.

DN1200 Seevaldi kollektor on praegu ühisvoolne ja merepoolses otsas on see ühendatud tunnellolektorisse nr 3. K-Projekt-i töö nr 11179 näeb ette DN1200 kollektori suunamist merre: kehtiva skeemi järgi on selleks ette nähtud pumpla ja uus väljalask merre. Skeemil on kajastatud kolm merre väljalasku varianti, mille täpne lahendus selgitatakse välja järgmises projekteerimise staadiumis.

Enne DN1200 kollektori ümber ehitamist sademeveetoruks ja selle merre suunamist ei saa sellesse täiendavat sademeveett suunata.

Krundi pos 5 tänava maa-ala sademeveed on ette nähtud juhtida Pirni tänavale planeeritud sademevee süsteemi (kõrgusmärgid võimaldavad seda), kehtiva Seevaldi skeemi järgi (K-Projekti töö nr 11179) on sademeveed ette nähtud suunata Mustamäe tee.

Igale krundile on planeeritud liitumispunkt Pirni tänava poolt. Krundisisene liitumispunkti ühendatav isevooline sademeveetoru läbimõõt on De110 mm. Liitumispunktid paiknevad ca 1 m krundi piirist väljaspool, tänava maa-alal.

Igal krundil on lubatud juhtida tänava sademeveekanaliseerimise süsteemi maksimaalselt 10 L/s.

Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutada ühtlasmahuteid ja/või suurema läbimõõduga krundisiseseid sademeveetorusid (et oleks suurte vihmade korral võimalik akumulierida vooluhulki). Kinnistuses sademeveetorustiku dimensioneerimisel on arvestatud vihmahoo kestusega vähemalt 20 minutit. Koondplaani on näidatud orienteeruv toru-mahutite asukoht.

Planeeritud ala sademe vooluhulk on 200 L/s, mis tuleb ühtlustada planeeringuala piires.

Krundil pos 1 akumulieritakse 85 m³, krundil pos 2 – 77 m³, krundil pos 3 – 78 m³. Arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust p=3 ja intensiivsust q=96 L/sek.

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

Arvutusäravool

Kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk kokku q=6 L/s.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kokku q=30 L/s.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru De225 mm PN10 (magistraalveetorustik)	490 m
PE plasttoru De110 mm PN10	24 m

Reovee kanalisatsioon

PVC või PE plasttoru De160 mm SN8	72 m
-----------------------------------	------

Sademevee kanalisatsioon

PP või PE plasttoru De573-700 mm	611 m
PP või PE plasttoru De400 mm SN8	183 m
PP või PE plasttoru De315 mm SN8	77 m
PP või PE plasttoru de200 mm SN8 (kruntide liitumistoru)	25 m
PP või PE plasttoru de200 mm SN8 (restkaevude ümberühendus)	5 m

Seevaldi kollektori lahkvooleks viimine (vastavalt K-Projekti tööle nr 11179):

Teostada kõik skeemijärgsed ümberühendused (täpne lahendus selgitatakse välja järgmises projekteerimise staadiumis): Sõlm 2, Sõlm 3, kaasa arvatud:

- Rekonstrueeritav sademevee kollektor DN1200
- DN1200 sademevee kollektor
- Sademevee pumpla
- Sademevee survetorustik

4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Lahendus on koostatud koostöös Aktsiaseltsiga Eesti Talleks (detailplaneeringust huvitatud isik) ja vastavalt Elektrilevi OÜ 06.02.2019 tehnilistele tingimustele nr 321659.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A) planeeritud trafoalajaama baasil	Liitumine
1	Ärihoone	800/1300	Alajaama 0,4 kV seadmes
2	Ärihoone	800/1300	
3	Ärihoone	800/1300	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		2000/3200	

Planeeritud alal asuv AS Eesti Talleks alajaam Talleks-2 jääb kavandatud hoonestuse asukohta ja kuulub lammutamisele ning asendamisele uue komplektalajaamaga.

Planeeritud ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uue trafoalajaama baasil (HEKA-2, 6/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA). Uue trafoalajaama toide on ette nähtud AS Eesti Talleks olemasolevate keskpinge kaablite abil.

Planeeritud kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

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

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.

Tänavavalgustus

Avalike tänavamaade välisvalgustuse lahendus on koostatud vastavalt Enefit Connect OÜ 17.05.2022 tehnilistele tingimustele nr 90.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid on ette nähtud ehitada kaabelliinidena. Kõik tänavavalgustid peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojekti.

4.3.3 Sidevarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS 27.05.2022 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 36488669.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Kõömne tänava ääres paiknevast sidekaevust m4868.

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

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1 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.

4.3.4 Soojusvarustus

Lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas 07.06.2022 tehnilistele tingimustele nr 22TT-01245.

Planeeritud ala soojusvarustus lahendatakse kaugkütte ja/või energiavaiade baasil. Energiavaiade puurimissügavus otsustatakse peamiselt soojuskoormuse järgi, puurida võib üldiselt kuni 50 m sügavusele. Sõltuvalt soojuskoormusest ja lubatud puurimissügavusest arvutatakse vajalik puuarukude arv. Juhul, kui ehitusprojekti jääda kaugküttelahenduse juurde, siis igale moodustatud krundile on ettenähtud eraldi liitumispunkt kaugküttetoruga. Ühenduskohad on vastavalt krundijaotusele.

Soojusvarustuse lõplik lahendus ja kütteviisi valik selgub peale projekteeritavate hoonete soojakoormuste täpsustamist järgnevates projekteerimisstaadiumites, vastavalt sel hetkel kehtivatele energiatõhususnõuetele. Soojusvarustuse lahendamisel tuleb lähtuda Euroopa Liidu direktiividest, riigi energiakasutuse strateegiast ja Tallinn 2035 arengustrateegiast.

Seni, kuni kaugküttetorustik on maapealne, on lahendus järgmine (vt joonis DP-3-1 Tehnovõrkude koondplaan):

Krunt pos 1

Planeeritud hargnemine olemasolevast maapealsest kaugküttetorustikust DN900 krundil pos 4. Liitumispunkt on ettenähtud krundi pos 1 krundipiirile.

Krunt pos 2

Planeeritud hargnemine olemasolevast maapealsest kaugküttetorustikust DN900 krundil pos 4. Kuna väljavõtte maapealsest torustikust peab olema mitte kaugemal kui 30 m olemasolevast kinnistoest, st mitte kaugemal kui 30 m krundi pos 3 väljavõttest krundi pos 2 suunas, siis krundi pos 2 liitumispunkt on ettenähtud paigaldada krundi pos 3 krundipiirile.

Krunt pos 3

Olemasoleva hargnemine maapealsest kaugküttetorustikust DN900 krundil pos 4. Vajadusel, kui hoone koormus nõuab, suurendada olemasoleva toru diameetrit ehitusprojekti koostamisel.

Ühendatav soojuskoormus on 4,560 MW.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud ning kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele hoone mahtudele.

Soojuskandja parameetrid:

- Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- Maksimaalne temperatuur - 130°C.

Soojustorustiku arvestuslik eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekke otsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisooleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489).

Soojustorustiku primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216-2, EN-10217-2 ja EN-102217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust.

Tehnovõrkude koondplaani DP-3 on tähistatud ka Pirni tänaval paikneva maapealse soojustorustiku perspektiivne koridor maa alla viimiseks, kui soojustorustiku omanik seda otsustab teostada, ja kavandatud liitumispunktid kinnistute piiridel.

Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata soojussõlmede asukohad, täpsustatakse hoonete (kruntide) soojuse ühendustorustiku asukohad ehitusprojekti.

4.3.5 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

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

4.3.6 Gaasivarustus

Lahendus on koostatud vastavalt AS Gaasivõrgud 17.06.2022 tehnilistele tingimustele nr 3-5/121-22/17.06.2022.

Maagaasi kasutamine on lubatud vaid tehnoloogilisteks vajadusteks. Olemasolev B-kategooria maagaasitorustik Mustamäe teel kuulub AS-le Gaasivõrgud.

Ühendus olemasoleva gaasitoruga on ette nähtud teostada Mustamäe teel, Pirni tänaval ja Mustamäe tee ristmikul. Planeeritud gaasijaotustorustik on kavandatud paigaldada mööda Pirni tänavat.

Igale krundile on ette nähtud B-kategooria tarnetoru, liitumispunktiga kinnistu piiril.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Krandid pos 4 ja pos 5

- Tasuta tee reaalservituut kinnistute nr 1920701, 1920801, 1920901, 1921801, 1921901, 1922001 igakordsete omanike kasuks.
- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus vee-, reovee- ja sademeveetorustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.

- Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusga kaks 2 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast Aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.

Marja tänav T2 kinnistu

- Pirni tänava maa-alale ulatub Marja tn 4 kinnistul paikneva puurkaevu PRK0017105 sanitaarkaitseala.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal Elektrilevi OÜ kasuks.
- Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat vee- ja kanalisatsioonitorustiku omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat kaugküttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusga kaks 2 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast Aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.

5.2 Planeeritud kitsendused

Krunt pos 4, krunt pos 5 ja krunt pos 6 on määratud avalikult kasutatavaks ning antakse tasuta üle Tallinna linnale.

5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Planeeritud hoonete tehnovõrkudega varustamiseks kavandatud tehnovõrkude jaoks on vaja seada servituudid võrgu valdaja kasuks (kui ei ole märgitud teisiti):

Krunt pos 1

- Planeeritud alajaama rajamiseks krundile suurusega ~30 m².
- Planeeritud keskpinge kaablikoridori rajamiseks ja hooldamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud madalpinge kaablikoridori rajamiseks ja hooldamiseks kruntide pos 2 ja pos 3 kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Juurdepääs planeeritud alajaamale koridori laiusga 4 m.

Krunt pos 2

- Planeeritud madalpinge kaablikoridori rajamiseks ja hooldamiseks krundi pos 3 kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Krunt pos 3

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridori rajamiseks ja hooldamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud soojustorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.

Krunt pos 4

- Planeeritud soojustorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Planeeritud gaasitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks, 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekaabli rajamiseks ja hooldamiseks, 1 m teljest mõlemale poole.
- Planeeritud keskpinge kaabli kaablikoridori rajamiseks ja hooldamiseks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustike rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 6 m.
- Planeeritud vee- ja reoveekanalisatsiooni torustike rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 4 m.

Krunt pos 5

- Planeeritud kaablikoridori rajamiseks ja hooldamiseks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustike rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 6 m.
- Planeeritud vee- ja reoveekanalisatsiooni torustike rajamiseks ja hooldamiseks, koridori laius 4 m.
- Planeeritud gaasitorustiku rajamiseks ja hooldamiseks 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole.

Pirni tänav T3 ja Pirni tn 7 kinnistud

- Planeeritud keskpinge kaablikoridoridele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Köömne tänava kinnistu

- Planeeritud sidekanalisatsioonile 1 m teljest mõlemale poole, keskpinge kaablikoridoridele 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole ja planeeritud veetorustikule koridori laius kuni 4 m.

Mustamäe tee T1 kinnistu

- Planeeritud gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringu alal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonete projekteerimisel vältida kuumasaarte tekkimist arvestada Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“.
- Planeeritud hoonestusviis on lahtine – kruntide liitmisel ning ehitusõiguse liitumisel võib liidetavate kruntide ühisel piiril olla hoonestusviis kinnine. Tulemüür on vajalik kui hoone ulatub krundipiirini. Kui hoonestusviis on lahtine ja hoonete vaheline kuja on tagatud, siis tulemüüri ei ole vaja.

- Pirni tänava äärde kujundada kõrgemate hoonemahtudega ühtne hoonefront haakudes teisel pool Pirni tänavat Mustamäe tee poole planeeritud hoonemahtudega.
- Kõömne ja Rõika tänava elumupiirkonna poole projekteerida madalamad hoonemahud.
- Ehitusprojekti koostamisel arvestada vundamendi valikul ja teostamisel vibratsioonimõjude kandumise vältimisega Kõömne tn 18 kinnistul paiknevatele garaažiboksidele.
- Lähtuda Kristiine linnaosa üldplaneeringu linnaehituslikest lisasuunistest: hooned projekteerida avalikult kasutatava tänava äärde nii, et hoone pikitelg oleks tänavaga paralleelne. Tuleb arvestada tänaval väljakujunenud arhitektuurstiili, sh katusekaldeid. Hoonete peasissepääsud peavad avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust ja elavdada tänavaruumi. Piirkonna üldilme parandamiseks tuleb pöörata tähelepanu hoonete tänavapoolsete fassaadide ja majaesise haljastuse sobivale ja kvaliteetsele kujundusele.
- Katusekalle: 0...15°
- Katusekattematerjal: vaba
- Fassaadidel on lubatud kasutada krohvi, fassaaditellist, klaasi, betooni. Konkreetset hoonete välisviimistluse materjalid täpsustatakse ehitusprojekti.
- Võimalusel mitte kavandada suuri klaaspindasid hoonetel või kasutada võimalikult madala peegeldusteguriga aknaklaase, et vältida rändavate lindude kokkupõrkeid peegeldavate klaaspindadega. Akende valikul kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nt kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0-10%), toonitud klaasi või klaasruudustikke).
- Kavandada hoonete kirde- ja kagukülgedele tehispesad piiritajatele. Pesakastid paigaldada võimalikult kõrgele. Pesakastide arv ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.
- Kaaluda katuse- ja vertikaalhaljastuse kasutamist.
- Hoonetesse projekteeritava parkla põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni.
- Näha ette esimesele või keldrikorrusele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgratastele ja kärude hoiustamiseks.
- Asjakohaste ametiasutuste kooskõlastuse olemasolul võib hoonete katustele paigaldada päikesepaneel.

6.2 Täiendavate uuringute ja 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 ehitusprojekti kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga ning Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga.

6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded

- Detailplaneeringus kavandatud hoonete rajamiseks lammutatakse olemasolevad hooned. Hoone(te) lammutamiseks koostada lammutusprojekt, mis kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- Lammutamisel tekkivad ehitusjätmed tuleb käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.

6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Piirete vajadus ja kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis tulenevalt hoonete kasutusotstarvetest.
- Hoonete väliste tehnoseadmete asukohtade määramisel arvestada hoonete arhitektuuriga ja naaberkinnistutel paiknevate elamutega, st paigaldada tehnoseadmed elamutest võimalikult kaugele.
- Parklate ja platside reostusohhtlikud sademeveed puhastada enne ühisvõrku suunamist nõuetele vastavaks. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.
- Teedeehituslikud ja parkimislahendused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- Planeeritud hoonetele päikesepaneelide paigaldamiseks tellida ehitusprojekti staadiumis võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Mitte projekteerida säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi.
- Esitada ehitusprojekti koosseisus haljastuse lahendus, milles tuleb näha ette lisaks kõrghaljastusele suuremate gruppide ka pöösaste tiheistutusalasid. Haljastuse lahendus tuleb koostada ja välja töötada koostöös maastikuarhitektiga.
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise kord”.
- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt määratud asukohta. Istikud ja istutustööd peavad vastama Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord” nõuetele.
- Avalikule alale haljastuse rajamisel arvestada EVS 843:2016 „Linnatänavad” ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruses nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord” esitatud nõuetega.
- Täiendava haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis sobivad koha kasvutingimustega ning Kristiine linnaosa miljöoga.
- Ehitustööde ajal rakendada säilitatavate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid, nt kasvukoha katmine laudisega, kaevisse seina toestamine, puu kastmine ehituse ajal jm.

Dendroloogises hinnangus välja toodud soovitused (LISA 4.2):

- Säilitada väärtuslikud ja elujõulised tänavapuud.
- Säilitatavatele puudele teostada regulaarselt hoolduslõikust. Kaskede ja vahtrate puhul ajastada hoolduslõikused väljapoole varakevadist mahlaajooksu aega.
- Likvideerida suurte kuivamistunnustega või isetekkeliselt hoonete konstruktsioonidele kasvama hakanud puud.
- Täiendada ala tänavahaljastuse fronti Pirni tn 12 hoone ümbruses ja Rõika tn ristmiku läheduses arukasega. Kaaluda ka näiteks korea paplite või hübriidhaabade kasutamist.

6.6 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.6.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Parklad, sõiduteed ja kõnniteed projekteerida vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” esitatud nõuetele.
- Pirni tänava (krundid pos 4 ja pos 5) lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamisel või eraldi projektiga.
- Mustamäe tee-Pirni tn fooriristmiku lahendus täpsustada ehitusprojekti või eraldi projektiga.
- Tänaval näha ette liikluse rahustamise võtted.

6.6.2 Keskkonnaalased nõuded

Jäätmehooldus

- Jäätmete käitlemise korraldamisel juhendada Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.
- Jäätmete kogumiskonteinerite ruumid projekteerida hoone mahtu või laadimisalade piirkonda. Jäätmeruumide projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega. Ehitusprojekti täpsustada jäätmehooldla asukoht.
- Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

Pinnase seisund (LISA 4.1)

- Konkreetse ehitustöö käigus tuleks ehitiste ja rajatiste süvendid vaadata üle ning hinnata lokaalse reostuse olemasolu.
- Reostusuuringu lähteülesande koostamisse kaasata Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna spetsialist. Uuringute tulemused esitada ametile tutvumiseks ja lisada ehitusprojektide koosseisu.

Müra

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatud tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Hoonetele paigaldatavad tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus esnr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise

meetodid" § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.

- Ehitustegevuse läbiviimisel on soovitatav ala piirkonnas elavaid inimesi teavitada mürarikaste tööde teostamise ajast ja kestvusest, et vältida teadmatusest esitatud kaebusi. Kavandatavast tegevusest mõjutatud elanikele tuleb tagada tervisele ohutu elukeskkond.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded (LISA 4.3)

- Planeeritud hooned asuvad naaberalal paiknevatest hoonetest piisaval kaugusel ning ei mõjuta insolatsioonitingimusi nende eluruumides.

Radooniriski uuringust tulenevad nõuded

- Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus 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.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks

- Vältida sademevee sattumist planeeritud kruntidelt naaberkinnistutele. Sademevett võib juhtida naaberkinnistule vaid kinnistu omaniku nõusolekul.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutada osaliselt pinnasesse.
- Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada ehitusprojekti.

6.6.3 Tuleohutusnõuded

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

- Tule leviku takistamiseks projekteerida kruntide pos 1, pos 2 ja pos 3 hooned vastavalt normikohasele tuleohutusklassile.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades EVS 812-7:2018 toodud nõudeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 812-4:2018 „Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“, EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.“

6.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures soovitatavalt kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Pidev mehitatud valve sissepääsude juures on eelistatum kui videovalve.

- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk.
- Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.
- Valgustada hoonetevälised alad sh tänavad ja parklad.

6.6.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

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

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

Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud detailplaneeringus kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste ühisveetorustike ning reovee- ja sademevee kanalisatsiooni rajatiste väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel
- Planeeringu alalt sademevee ärajuhtimise eelduseks on Seevaldi kollektori valgala lahkvoolseks viimise skeemi järgse lahkvoolse eelvoolusüsteemi väljaehitamine.
- Järgmises projekteerimisstaadiumis võib kaaluda olemasoleva Pirni tn 12 kinnistu alalt osalist sademevee kanaliseerimist Seemne tn Ø600mm sademeveetorusse.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada AKTSIASELTS TALLINNA VESI.
- Ehitusprojektis täpsustada vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkti asukohad vastavalt hoone sisse-väljaviikude asukohtadele.
- Ühiskasutusse või võõrastele kinnistutele jäävatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada kinnistu omanike omavahelised notariaalsed servituudid.
- Sademevee ärajuhtimisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist (sademevee kogumine vahemahutitesse ja kasutamine olmes ning haljasalade kastmiseks).
- Näha ette parkimisplatside regulaarne kuivpuhastamine ja ühisvõrku juhitava reostusotliku sademevee eelnev puhastamine ning parkimiskorruste põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni ühisorustikule seada notariaalne servituut pärast trassi asukoha täpset määramist (projekti valmimisel).
- Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

Elektrivarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada elektri koormused ja taotleda Aktsiaseltsilt Eesti Talleks tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti ning tööjoonised koostada Aktsiaseltsiga Eesti Talleks ja Elektrilevi OÜ-ga.
- Jaotus- ja liitumiskilpide paigutamisel arvestada, et nad oleksid visuaalselt sobivas asukohas ning nii liitumiskilbid kui teerajatised peavad olema tehniliselt ekspluateeritavad.
- Tööjoonised koostada täiendavalt.
- Tööjooniste staadiumis täpsustada tehnilised tingimused.

Tänavavalgustus

- Põhi- või tööprojekti koostamiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.
- Tööjoonised koostada võrgu valdajaga.

Sidevarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti ASi tehnilised tingimused.
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia Eesti ASi üldkasutatava sidevõrguga.
- Ehitusprojekt koostada Telia Eesti ASiga.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Soojusvarustus

- Ehitusprojekti koostamiseks täpsustada soojuskoormused ja taotleda ASi Utilitas Tallinn tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekt koostada ASiga Utilitas Tallinn.
- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks ja olemasoleva maapealse soojusmagistraali DN900 ümbertõstmiseks (juhul kui ümbertõõtmine on vajalik) on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused ning sõlmida soojustorustike ümbertõstmise kokkulepe. Tööst väljaviidavate torustike demonteerimine on lubatud alles peale detailplaneeringuga ette nähtud uute/ümbertõstetavate torustike väljaehitamist ja olemasoleva soojusvõrguga ühendamist. Arvestada, et magistraaltorustiku töö katkestamine on lubatud ainult lühiajaliselt.
- Juhul, kui olemasolev maapealne soojusmagistraal säilitatakse on haljastuse, sõidu- ja kõnniteede projekteerimisel vaja arvestada olemasoleva soojustorustiku kaitsevööndiga ning sellest tulenevate piirangutega. Projekteerimisel ja ehitamisel tagada olemasoleva soojusmagistraali häireteta töö ja ohutus.
- Üksikute objektide soojus- ja jahutusvarustuse lahendamiseks ning olemasolevate, planeeringu alasse jäävate, üle linnalise tähtsusega soojusmagistraalide ümbertõstmiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused ja sõlmida kokkulepe soojustorustike ümbertõstmiseks.
- Järgmises projekteerimisetapis vajadusel täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja -pikkused.

Gaasivarustus

- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.
- Ehitusprojektid kooskõlastada ASiga Gaasivõrgud.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt 2 aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- AS-le Gaasivõrk kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitöid (ehitustöid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on AS Gaasivõrk raamlepingupartner.
- Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustikümber isoleerida, isoleerimistööde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.
- Pärast tööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.
- Tegevuse korraldamisel gaasitrassi kaitsevööndis juhendada ehitusseadustiku § 70 ja § 76 nõuetest ning Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73.
- Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Käesolev seisukoht ei ole nõusolek gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Käesolev seisukoht on esitatud AS-le Gaasivõrk esitatud detailplaneeringu lahenduse osas. Detailplaneeringu alal projekteerimistingimuste/ehitusloa andmise menetluses täpsemate tegevuste osas arvamuste andmisel ning gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust detailplaneeringu alal või selle läheduses asuvale gaasipaigaldisele.
- Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevööndis kavandatud ehitustöödeks tuleb geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee.
- Gaasitööd1 võiv teha isik, kes on registreeritud majandustegevuse registris gaasitööde teostajana gaasitööde eest vastutava isiku olemasolu korral ja tema pädevuse ulatuses.
- Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste (sh katoodkaitse rajatiste) kaitsevööndis tegutsemise nõusoleku saamiseks tuleb kavandatava tee ehitustööde projektid esitada saamiseks e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Gaasipaigaldiste projekteerimist ja gaasitöid võib teostada üksnes isik, kelle tegevusala on registreeritud majandustegevuste registris gaasipaigaldiste projekteerijana ja/või gaasitööde teostajana.
- Gaasivõrguga liitumiseks tuleb esitada vastav avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

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

- Olemasolev amortiseerunud hoonestus on ette nähtud lammutada ning selle asmele on planeeritud kaasaegsem ja linnaehituslikult sobivama hoonestusega äri- ja/või tootmiskvartal.
- Piirkonna liikluslahendus on tehtud selgemaks, võimalikult suur osa parkimiskohti on kavandatud hoonetesse. Liikumistingimusi on parendatud jalakäijate ja mootorsõidukite liikumisteede eraldamise ja teeületuskohtade kavandamisega.
- Kavandatud on tänavahaljastus Pirni tänavale, kõrg- ja madalhaljastus hoonestatavatele kruntidele parkimiskohtade liigendamiseks ning ühtlase laiusega puhverala elumupiirkonna poole.

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

Olemasoleva amortiseerunud hoone asemele ehitatav kaasaegsena arhitektuuriga hoonestus muudab piirkonna atraktiivsemaks. Rajatakse ja heakorrastatakse kergliiklustee Mureli tänava ja Kõömne tänava vahelisel alal parandades ja seeläbi muutes piirkonna ohutumaks kergliiklejatele.

- Uute ja linnaehituslikult sobivamate hoonete kavandamisega amortiseerunud hoone asemele parendatakse linnaruumi esteetikat;
- Uute äri- ja/või tootmishoonete rajamisega lisandub piirkonda uusi töökohti.
- Kavandatu elluviimise järel muutub planeeritud ala mitmekesisemaks, mis suurendab turvalisust piirkonnas;
- Koos uue hoonestusega ehitatakse ka jalakäijatele organiseeritumad ja ohutumad kergliiklusteed;
- Pirni tänava ja Mureli tänava kõnniteede ja tänavahaljastuse rajamisega parendatakse linnaruumi liikluskorraldust ja korrastatakse tänavate avalik linnaruum.

7.3 Vastavus üldplaneeringutele

7.3.1 Kristiine linnaosa üldplaneering

Planeeritud maa-ala asub põhiliselt Kristiine linnaosas ja alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 03.11.2016 otsusega nr 172 kehtestatud „Kristiine linnaosa üldplaneering“, mille kohaselt paikneb planeeringuala idaosa ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alal ning planeeringuala lääneosa elu- ja ettevõtlus- ja tootmisala vahelise üleminekualal.

Ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alale võib rajada eeskätt tootmis-, veondus-, laondus- ja ärifunktsiooniga ehitisi. Uusi elamuid alale planeerida ega rajada ei tohi. Alal võivad paikneda ka tehnoehitised ja vajaduse korral ühiskondlikud hooned (väljaarvatud lasteasutused). Alale ei tohi kavandada tootmisettevõtteid, mis võivad avaldada ettevõtlus- ja tootmisalaga külgnevatele elamukvartalitele kahjulikku mõju (reostus ja saaste). Ettevõtlus- ja tootmisala vahelise üleminekualal peab uute ettevõtete rajamisel vältima ümbruskonna elanike häirimise.

Detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

7.3.2 Haabersti linnaosa üldplaneering

Väike osa planeeritud alast (osa Kõömne tänav kinnistust) paikneb Haabersti linnaosas ja alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneering“, mille kohaselt jääb ala transpordimaa juhtotstarbega alale. Ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine

Planeeritud alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 10. juuni 1999 otsusega nr 135 kehtestatud Mustamäe tee 4-12 kinnistute maa-ala detailplaneering, millega kujundati endisest tehaseterritooriumist linnalik tänavate ja kvartalitega asustusstruktuur. Planeeritud alal nähti ette moodustada 24 krunti, määrata maakasutuse sihtotstarbed ja ehitusõigus. Moodustatavale Pirni tn 12 krundile määrati ehitusõigus ühe kuni 4-korruselise tootmis- ja ärihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringus kavandatud Pirni tn 12 krunt on moodustatud, kuid ehitusõigus on realiseerimata.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud ligi 20 aastat ja vahepeal on muutunud linnaehituslik olukord, samuti on muutunud õigusaktid ning on kehtestatud Kristiine linnaosa ülplaneering. Lisaks on muutunud ka kinnistu omaniku tahe, milleks on Pirni tn 12 kinnistu jagamine ning uute äri- ja/või tootmishoonete ehitamine.

Planeerimiseseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Pirni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 10. juuni 1999 otsusega nr 135 kehtestatud Mustamäe tee 4–12 kinnistute maa-ala detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu 26.06.2019 algatamise korralduses nr 920-k määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

1. Määrata planeeritava kinnistu hoonestustiheduseks 1,5.
– *Pirni tn 12 kinnistust moodustatud kruntide pos 1, 2 ja 3 keskmine hoonestustihedus on vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti soovile 1,3.*
2. Planeeringuala hoonestuse kavandamisel arvestada ühtlase laiusega puhveralaga elamukruntide poolses küljes ja tagada hoonestuse sujuv üleminek naaberhoonestusele ning parkimisalad liigendada haljastusega.
– *Elamute poole on kavandatud sujuva ülemineku tagamiseks madalamad hoonemahud, elamupiirkonna ja planeeritud hoonete vahele on jäetud ühtlase laiusega puhverala, parkimisalad on haljastusega liigendatud, vt Põhijoonis DP-2.*
3. Kavandada haljastus planeeritava alaga külgnevate Rõika tänava elamute poole ja planeerida Pirni tänavale tänavahaljastus puistena.
– *Planeeringus on kavandatud Rõika tänava elamute poole puhverhaljastus. Arvestades Pirni tänava (krunt pos 4) laiust, olemasolevaid ja planeeritud tehnovõrke on Pirni tänavale planeeritud üherealine tänavahaljastus. Teisele poole tänavat on naaberalal algatatud detailplaneeringus (Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a) kavandatud tänavamaa haljastus krundisisiselt.*

4. Näha ette kõnnitee Pirni tn 12 kinnistule Pirni ja Mureli tänavate äärde.
 - Planeeringus on kavandatud Pirni ja Mureli tänavate äärte kergliiklusteed, vt Põhijoonis DP-2.
5. Kavandada Mureli ja Kõömne tänavate vahele ühendustee.
 - Sõidutee kavandamisest Mureli tänava ja Kõömne tänava ühendamiseks on piirkonna elanike vastuseisu tõttu loobunud ning ettepanekutest tulenevalt on kavandatud kergliiklustee, vt peatükk 7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga.
6. Tagada kruntidele maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal vähemalt 15% planeeritud krundi pindalast ja esitada uushaljastuse lahendus. Kaaluda katuse- ja vertikaalhaljastuse kasutamist.
 - Hoonestatavatel kruntidel on tagatud 15% maapinnaga ühendatud haljastuse osakaal, vt peatükk 3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted. Uushaljastuse põhimõtteline lahendus on nähtav DP-2 Põhijoonisel ning soovitus katuse- ja vertikaalhaljastuse kasutamiseks lisatud peatükki 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.
7. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi.
 - Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale ei ole nimetatud tegevusi planeeringus ette nähtud, vt Põhijoonis DP-2 ja Tehnovõrkude koondplaan DP-3 ja peatükk 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded.
8. Pirni tänava lõigule aadressiga Pirni tn 7a näha ette avalik kasutus.
 - Krunt pos 4 on määratud avalikuks kasutamiseks, vt seletuskirja peatükk 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.
9. Parkimine lahendada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014“ vahevööndi kaupluste normi kohaselt. Teed, parkimiskohad ja muud liiklusrajatised kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .
 - Planeeringus on kavandatud äri- ja või tootmishooned, mistõttu on parkimiskohad arvutatud vastavalt nende kasutusotstarvete vahevööndi normi kohaselt, vt peatükk 4.2 Liikluskorralduse põhimõtted ja punkt 6.6.1 Liikluskorralduse alased nõuded.
10. Reo- ja sademevee ühiskanalisatsiooni planeerimisel arvestada „Seevaldi kollektori valgala lahkvooleks viimine uurimistöö-skeemiga“ K-Projekt töö nr 11179.
 - Sademevee lahenduse koostamisel on aluseks võetud AKTSIALSELTS TALLINNA VESI 28.02.2019 tehnilised tingimused nr PR/1907228-2 (LISA 3.5), mis sätestavad eelvooluks Marja tn–Seemne tn sademeveekanalisatsiooni, vt punkt 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Planeeringu koostamisel on arvestatud vajalike koridoride jms tagamisega Seevaldi kollektori valgala lahkvooleks viimise uurimustöö skeemi järgseteks projekteerimistöödeks ja elluviimiseks.
11. Koostada insolatsioonianalüüs lähialale jäävate elamute valgustingimuste kohta.
 - Detailplaneeringu realiseerimisel jäävad planeeringualaga piirnevates elamutes insolatsioonitingimused nõuetekohaseks sõltumata maksimaalse korruselisuse ja kõrgusega hooneosa asukohast hoonestusalal, vt LISA 4.3 Insolatsioonianalüüs.

12. Vastavat litsentsi omaval ettevõtte viia läbi planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeringualal varem toimunud tegevusi, keskkonnohtlike objektide olemasolu ning nende hinnangulised mahud maa-alal ja lähiümbruses ning täpsustada reostusuuringu vajadus. Vajadusel teha keskkonnaseisundi hinnangu raames reostusuuring, mille lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

– Keskkonnaseisundi hinnang on koostatud, vt LISA 4.1.

13. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: mitte kavandada hoonetele suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks; juhtida hoones paikneva parkla põrandavesi reoveekanaliseerimise; vertikaalplaneerimisega vältida täiendava sademevee valgumist naaberkinnistutele; esitada olmejäätmete kogumiskohtade võimalikud lahendused ja näidata neile lipipääsetavus; tänaval näha ette liikluse rahustamise võtteid.

– Nõuded on lisatud peatükki 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja punkti 6.6.2 Keskkonnoalased nõuded, vt ka Põhijoonis DP-2.

7.6 Vastavus lähtedokumenditele

7.6.1 Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” järgi paikneb planeeritud ala kaugkütte piirkonnas. Detailplaneeringus on planeeritud võimalikuks hoonete kütteviisiks kaugküte, vt seletuskirja punkt 4.3.4 Soojusvarustus. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on määratud punktis 6.6.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas.

7.6.2 Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”

Detailplaneeringus kavandatud parklad, sõiduteed ja kõnniteed vastavad EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Detailplaneeringus on määratud nõue tänavahaljastuse rajamiseks lähtudes standardis esitatud normidele. Nõuded liiklusrajatiste projekteerimiseks on määratud punktis 6.6.1 Liikluskorralduse alased nõuded.

7.6.3 Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

Detailplaneeringus on kavandatud meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Meetmed on kirjeldatud punktis 6.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

7.6.4 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

Tuleohutusnõuded on kajastatud punktis 6.6.3 Tuleohutusnõuded. Hoonete vahekaugusest tulenev tule müüri rajamise vajadus on esitatud vastava tingimärgiga joonisel DP-2 Põhijoonis.

7.6.5 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt dokumentidele.

7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

- Mureli tänava ja Kõömne tänava sõidukite ühendusteest on piirkonna elanike ettepaneku alusel loobutud. Selle asemel on kavandatud elanikkonna liikumistingimuste parendamiseks kergliiklustee.
- Eskiislahenduses kavandatud hoonestustihedus 1,5 kruntidel pos 1-pos 3 on langenud 1,3-le.
- Võrreldes eskiislahendusega on suurenenud haljastuse osakaal hoonestatavatel kruntidel: hoonete ümber on kavandatud täiendavad madalhaljastusega rohealad.

7.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

7.8.1 Muudatused peale avalikku väljapanekut

Lisatakse peale avalikku väljapanekut.

Projektijuht

Nora Soo