

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 7	
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	11
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	11
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	14
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	17
4	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	18
4.1	Olemasolevad tehnovõrgud	18
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	18
4.3	Sidevarustus.....	19
4.4	Veevarustus	19
4.5	Kanaliseerimisüsteem	20
4.6	Sademeveekanaliseerimine	20
4.7	Soojusvarustus.....	21
4.8	Gaasivarustus.....	22
5	Kehtivad ja planeeritud kitsendused	22
5.1	Kehtivad kitsendused.....	22
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	30

7	Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja – seisukohtadele.....	32
7.1	Kavandatu vastavus planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkidele	32
7.2	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.....	32
7.3	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	32
7.4	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule	33
7.5	Vastavus kehtivale detailplaneeringule	33
7.6	Vastavus algatamise korralduse lähteseisukohtadele ja lisatingimustele.....	33
7.7	Vastavus siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“	34
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.....	34
7.9	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 a otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade– arvu normid“.....	34
7.10	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 a määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	34
7.11	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 a määrusele nr 15 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“	34
7.12	Vastavus Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	34
7.13	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1. Linnaplaneerimine“	34
7.14	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	35
7.15	Vastavus Osühing Stratum 2016. a augustis koostatud Marja tn 4 detailplaneeringu liiklusmõjude hindamisele	35
7.16	Vastavus riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“	35
B	Joonised	37
1	Asukohaskeem	37
2	Põhijoonis.....	37
3	Tehnovõrkude koondplaan	37
4	Maa-alune parkimise skeem	37
5	Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeem	37



A SELETUSKIRI

1 Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala suurusena 5,3 ha asub Tallinnas Kristiine linnaosas ning hõlmab Marja tänava, Mustamäe tee, Seemne tänava ja Pirni tänava vahelist ala. Planeeringualale jääb ärimaa sihtotstarbega (planeeringu algatamise ajal riigikaitsemaa 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 jalakäijasõbralik 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 kvartalisene kergliiklustee. Krundile Pos 11 on planeeritud juurdepääsutee kruntidele Pos 4 ja Pos 9 ning Pos 10 kvartalisesele kergliiklusteele. Krundile Pos 12 on planeeritud kvartalisene 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 ettevõtlus- 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 miljöösse analoogse aktsendi olemasoleva Marienthali büroohoonega, asetudes risti Mustamäe teega. Kõrgema hoone paiknemine planeeringuala põhjaküljel välistab kavandatud keskse avatud haljasala ulatuslikumat varjutamist. Planeeringuala Mustamäe tee poolsele alale 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. Üleminekuvaldel 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.

Hoonestusalad on kavandatud 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.

Tabel 1. Hoonete kasutusotstarve või -tarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitaja.

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 1	Ä 0...100 %, T 0...100%	1 + 1 alajaam	15 %	Pirni tänavalt ja/või uult tänavalt (Pos 12)	15 kohta väljas, 43 kohta Pos 2 parkimismajas	Piirete raja-mine lubatud krundipii-rile	3450 / 1150	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 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 raja-mine lubatud krundipii-rile	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-selisuus	Suurim lubatud kõrgus	Hoonetustihedus	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 (Mustamäe 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 krundipiirile	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- selisus	Suurim lubatud kõrgus	Hoones tus- tihedus	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 raja- mine lubatud krundipii rile	3200 / 1600	4/-1	16 m	0,9	büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, toiduainetetööstuse hoone, kergetööstuse hoone, muu tööstushoone, toiduainete laohoone, külkhoone, 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 raja- mine lubatud krundipii rile	2400 / 1200	3/-1	11,5 m	0,9	büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, toiduainetetööstuse hoone, kergetööstuse hoone, muu tööstushoone, toiduainete laohoone, külkhoone, 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 raja- mine lubatud krundipii rile	2520 / 950	4/-1	15,2 m	0,9	büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, toiduainetetööstuse hoone, kergetööstuse hoone, muu tööstushoone, toiduainete laohoone, külkhoone, 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- selisus	Suurim lubatud kõrgus	Hoonet- tihedus	Lubatud kasutusotstarbed	Selgitus
Pos 9	Ä 0...100 %, T 0...100%	2	15 %	Seemne tänavalt	21 kohta krundil, 21 kohta Pos2 parkimismajas	Piirete raja- mine lubatud krundipi- rile	2520 / 950	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 piirdedega piiratud alale ärihooned ja/või keskkonda mittehäiriva tootmise hooned.
Pos 10	Transpordimaa 100%	-	-	-	-	piirete raja- mine keelatud	-	-	-	-	tänav	Jalakäijate ja jalgratturite tänav.
Pos 11	Transpordimaa 100%	-	-	-	-	piirete raja- mine keelatud	-	-	-	-	tänav	Juurdepääsuks kruntidele Pos 4, Pos 5, Pos 9 ja Pos 10
Pos 12	Transpordimaa 100%	-	-	-	-	piirete raja- mine keelatud	-	-	-	-	tänav	Avalik tänav
Pos 13	Transpordimaa 100%	-	-	-	-	piirete raja- mine 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 ehitusprojekti.

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 ehitusprojekti.

Kruntidel Pos 5 kuni Pos 9 ei ole krundisest lahendust esitatud, kuna see võib kruntide liitmisel oluliselt muutuda. Seetõttu tuleb kruntide asendiplaaniline lahendus määrata ehitusprojekti. 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 projekti.

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.

Kuumasaare tekkimise vältimiseks tuleb kasutada võimalikult vähe kuumust neelavaid materjale (nt eelistada heledaid värve) ning istutada võimalikult palju puid ja madalhaljastust.

Soovitavalt tuleb haljastuse kastmiseks kasutada sademevett ning haljastatud pinnad võiks jääda sillutatud pindadest madalamale, et sademevesi saaks koguneda haljasalale.

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“.

Tabel 2. Üksikpuude asendusistutuse arvutus.

Jrk nr	Likvideeritava puu nr	Puu liik*	Liigi koefitsient (K ₁)	Rinnasläbimõõt (lähimõõdude summa) cm (D ₁)	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient (K ₂)	Raie-põhjuse 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

<i>Jrk nr</i>	<i>Likvideeritava puu nr</i>	<i>Puu liik*</i>	<i>Liigi koefitsient (K₁)</i>	<i>Rinnasläbi-mõõt (lääbimõõdude summa) cm (D₁)</i>	<i>Väärtus-klass</i>	<i>Seisukorra koefitsient (K₂)</i>	<i>Raie-põhjuse koefitsient (K₃)</i>	<i>Haljas-tuse ühik</i>
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
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

Jrk nr	Likvideeritava puu nr	Puu liik*	Liigi koefitsient (K ₁)	Rinnasläbimõõt (lähimõõdude summa) cm (D ₁)	Väärtus-klass	Seisukorra koefitsient (K ₂)	Raie-põhjuse koefitsient (K ₃)	Haljastuse ühik
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
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
Kokku								1404

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

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 määruise „Raie- ja hoolduslõikusloa 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 jalgtee laiussega 3,0 m. Marja tänavale on planeeritud uus jalgratta- ja jalgtee laiussega 4,0 m.

Krundile Pos 10 on planeeritud kvartalit läbiv jalgtee laiussega 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 jalgtee 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 ehitusprojekti.

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 piirolukorras 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 ristlõige suure liikluskoormuse 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 kvartalisene tänavavõrk pigem ei toeta 480-kohalise parkimismaja funktsiooni. Kui toodud mahuga parkimismaja (positsioon 1 ja 2) asemel rajatakse mõne teise funktsiooniga ehitist 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. Kruntidel Pos 3 ja 4 on kavandatud maa-alune parkla juurdepääsuga Marja tänavalt ja avalikus kasutuses teelt 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 kruntidel Pos 5 kuni 9, tuleb liigendada haljastusega. Haljastamisel tuleb tagada pöörete sooritamiseks nõuetekohane nähtavus.

Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse parkimiskohtade arv kavandatava hoone kasutusotstarbest lähtudes.

Tabel 3. 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.

Igale krundile on planeeritud elektriautode laadimise juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

Täpne lahendus selgub projekteerimisel.

3.6.4 Jalgrataste parkimiskorraldus

Planeeringuga on kavandatud jalgrataste parkla hoone mahu 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 ehitusprojekti.

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

Tabel 4. **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 ligiõmbavuse suurendamiseks on ärihoonete esimesele korrusele mõeldud väikeärde pinnad, mida saaks aktiivselt kasutada väliruumis viibivad inimesed.

4 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

4.1 Olemasolevad tehnovõrgud ja üldpõhimõtted

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

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

Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

Planeeringuala ehitusõiguse rakendamiseks vajalike tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda linna õigusaktidest, võrguettevõtete ja vee-ettevõtja tehnovõrkude arendamise kavadest.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike, sh sademeveekanalisatsiooni rekonstrueerimine ja ehitamine toimub vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu alusel. Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele lähevad valmis ehitatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud kuni liitumispunktini vee-ettevõtja omandisse.

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

4.2.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Elektrilevi 27.05.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr 473801.

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.



4.2.2 Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse planeerimise aluseks on Enefit AS 11.07.2027 väljastatud tehnilised tingimused nr 102.

Planeeringus on esitatud orienteeruvad välisvalgustite asukohad ja toitekaablid.

Planeeritud välisvalgustuse eeldatav ehitusmaht on ca 1000 m.

Valgustuslahendus, sh täpsed liinimeetrid ja valgustite asukoht määratakse projekteerimisel. Kõik planeeritud kõnniteed, rattateed ja ülekäigurajad tuleb nõuetekohaselt valgustada.

4.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 24.05.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 38885581.

Uue hoonestuse tarbeks on planeeritud uued sidekanalisatsiooniühendused, mis on esitatud tehnovõrkude joonisel. Kruntide Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 5, Pos 6 ja Pos 7 sideühendus on planeeritud uue tänavale kavandatud sidetrassist, mille ühenduskoht on Mustamäe tee ääres olevast sidekaevust nr m425. Krundi Pos 4 ja Pos 9 sidevarustus on planeeritud Marja tänava sidekaevust nr m439 ja Pos 8 sidevarustus Marja tänava sidekaevust nr m441.

Kruntide Pos 4 ja Pos 9 vahele planeeritud juurdepääsutee alla jääv sidekaev nr m440 koos kanaliga tuleb ümber ehitada, kuna sinna on planeeritud soojustoru. Uus sidekaev paigaldada kõnnitee alale.

Täpne sidevarustuse lahendus määratakse projekteerimisel. Uued, kinnistute liitumise sidekanalid projekteerida välja sidekaevude otsaseinast.

Marja tn 3d kinnistul olemasoleva tankla sideühendus on planeeritud vastavalt Marja tn 3 detailplaneeringule sidekaevust KLNT391.

4.4 Veevarustus

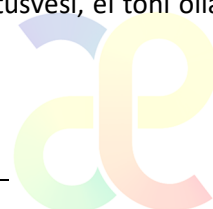
Veevarustuse planeerimise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 03.07.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2429348-1.

Veevarustus (olme- ja sisetulekustutusvesi 4,0 l/s ja 30 l/s) on planeeritud Mustamäe tee DN200 mm ja Marja tänava DN600 mm ja Seemne tänava veetorustiku baasil. Kvartalisest 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.

Kasutusest väljajäävad torud likvideeritakse eelvoolutorust hargnemisel tööle jäävast torustikust.

Välisolekustutusvesi 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 veevõtukohtast.



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.

Planeeritud veetorude eeldatav ehitusmaht on ca 510 m, millele lisanduvad krundiühendused.

4.5 Kanalisatsioonisüsteem

Kanalisatsioonisüsteemi planeerimise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 03.07.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2429348-1.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovesi (10l/s) on planeeritud juhtida Mustamäe tee dn1000 mm, Marja tänava de250 mm ja Seemne tn de160 mm ühiskanalisationitorustikku. Kavandatud juurdepääsuteele (Pos 12) on planeeritud uus kanalisationitoru.

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.

Planeeritud kanalisationitorude eeldatav ehitusmaht on ca 310 m, millele lisanduvad krundiühendused.

4.6 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveekanalisationi planeerimise aluseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI 03.07.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr PR/2429348-1.

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

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 tol(mpeen)liivakiht, mille all on vettpidav 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) 0,3...1,2 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. Esiälgne sademevee arvutusaravool on 183 l/s (vt tabel 1). Juhul kui parklas või teedel kasutatakse vett läbilaskvat katendit või kui haljasala osakaal on minimaalsest (15%) suurem, on ärajuhitava sademevee kogus väiksem. Projekteerimisel arvestada, et valingvihmade tõttu sademevee pealevoolu tuleb tänava sademeveekanalisatsiooni reguleerida/ühtlustada kinnistutel vooluhulgale kuni 10 l/s kinnistu kohta.

Tabel 5. Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss																
Pos nr	Pinnakatte tüüp, m						EVS 848:2021, korduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus q =266.4 L/ (sek*ha)									
	katus m²	haljaskatus m²	tee asfaltkate m²	tee kvisillutus m²	tee kruuspind m²	Haljaspind m²	Katus, arvutuslik vooluhulk L/s	Haljaskatus, arvutuslik vooluhulk L/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk L/s	Kivisillutus, arvutuslik vooluhulk L/s	Kruuskate, arvutuslik vooluhulk L/s	Haljaspind, arvutuslik vooluhulk L/s	Kokku, L/s	Lubatud ärajuhitatav vooluhulk L/s	Akumuleeritakse krundil, L/s	Vajalik keskendamise maht, m³
1	1150	0	1113,3	891,05	0	556,65	30,64	0	23,73	16,62	0	2,22	73,20	10,00	63,20	37,92
2	2300	0	1586,7	608,95	0	793,35	61,27	0	33,82	11,36	0	3,17	109,61	10,00	99,61	59,77
3	3460	0	3164,4	2341,4	0	1582,2	92,17	0	67,44	43,66	0	6,32	209,60	10,00	199,60	119,76
4	2715	0	1663,5	334,75	0	831,75	72,33	0	35,45	6,24	0	3,32	117,35	10,00	107,35	64,41
5	1600	0	1078,2	376,7	0	539,1	42,62	0	22,98	7,02	0	2,15	74,78	10,00	64,78	38,87
6	1600	0	1124,7	461,95	0	562,35	42,62	0	23,97	8,61	0	2,25	77,46	10,00	67,46	40,47
7	1200	0	839,4	338,9	0	419,7	31,97	0	17,89	6,32	0	1,68	57,85	10,00	47,85	28,71
8	950	0	666,9	272,65	0	333,45	25,31	0	14,21	5,08	0	1,33	45,94	10,00	35,94	21,56
9	950	0	662,4	264,4	0	331,2	25,31	0	14,12	4,93	0	1,32	45,68	10,00	35,68	21,41
Kokku	15925.00	0.00	11899.50	5890.75	0.00	5949.75	424.24	0.00	253.60	109.85	0.00	23.78	811.47	90.00	721.47	432.88

Võimalikult suures ulatuses tuleb sademevett immutada kinnistusesiselt. Selleks tuleb kasutada võimalikult suures ulatuses vett läbilaskvaid teekattematerjale. Sademevee puhverdamiseks on vajalik rajada maa-alused sademevee puhvermahutid. Puhvermahutite suurus on esitatud sademevee vooluhulkade bilansi viimases veerus. Täpne sademeveesüsteem sh puhvermahutite asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

Planeeritud sademeveekanalisatsiooni torude eeldatav ehitusmaht on ca 320 m, millele lisanduvad krundiühendused.

4.7 Soojusvarustus ja jahutus

4.7.1 Soojusvarustus

Soojusvarustuse planeerimise aluseks on AS Utilitas Tallinn 23.05.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr 24TT-10223.

Planeeringuala soojusvarustus on planeeritud Seeme tänava soojustoru baasil. Arvestatud on Mustamäe-Laki-Artelli kaugküttetorustiku rekonstrueerimise projektiga, HEATCONSULT OÜ töö nr 24007.

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 küttetorudele on määratud servituudi seadmise vajadus toru kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks.

4.7.2 Kaugjahutus

Hoonetel eelistatult kasutada passiivset jahutusüsteemi. Kui perspektiivis tekib võimalus kaugjahutusega liituda, on soovitatav seda võimalust kasutada.

4.8 Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on ASi Gaasivõrgud 03.06.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 3-6/138-24.

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

Gaasivarustus on planeeritud Marja tänaval paiknevast B-kategooria gaasitorust ST 530x9. 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.

Olemasoleva terasest gaasitorustiku kaitsevööndis kaevetööde teostamisel on vajalik gaasitorustik ümber isoleerida. Täpsemad mahud määratakse ehitusprojekti koostamisel.

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.

Tabel 6. Kehtivad kitsendused.

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 m suurune sanitaarkaitseala. Puurkaev likvideeritakse.
Pos 2	- servituudi vajadusega ala olemasolevale elektri kaabli 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	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. Kaitsevööndis kehtivad ruumandmete seadusest tulenevad piirangud.
Pos 11	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. Kaitsevööndis kehtivad ruumandmete seadusest tulenevad piirangud.
Pos 12	- krundile ulatub puurkaevu (PRK0017105) sanitaarkaitseala. Puurkaev likvideeritakse, mille järgselt kaob ka kitsendus.
Marja tänav T2	Marja tänava maa-alal asub kohaliku võrgu II järgu polügonomeetriapunkt 12306, kaitsevöönd 3 m. Kaitsevööndis kehtivad ruumandmete seadusest tulenevad piirangud.

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.

Tabel 7. Servituudi seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Kitsendus
Pos 1	- servituudi vajadusega ala planeeritud elektri kaablile 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	-

Teeniv kinnisasi	Kitsendus
<i>Pos 6</i>	-
<i>Pos 7</i>	-
<i>Pos 8</i>	- servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks
<i>Pos 9</i>	- servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks
<i>Pos 10</i>	- avalikkusele ligipääsetav eratee vastavalt ehitusseadustikule - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 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
<i>Pos 11</i>	- 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 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) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
<i>Pos 12</i>	- 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 elektri kaablile (tänavavalgustus) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks



Teeniv kinnisasi	Kitsendus
Pos 13	<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 elektriikaablile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud (tänavavalgustus) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
Mustamäe tee 45a // Mustamäe tee T2	<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
Marja tänav T2	<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 elektriikaablile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektriikaablile (tänavavalgustus) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks - servituudi vajadusega ala planeeritud elektriikaablile (keskpinge kaabel) 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
Pirni tn 7a	<ul style="list-style-type: none"> - servituudi vajadusega ala planeeritud kaugküttetorule 2 m mõlemale poole toru võrguvaldaja kasuks

6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks koostatakse haldusleping vastavalt planeerimisseaduse § 131 lõigule 2.

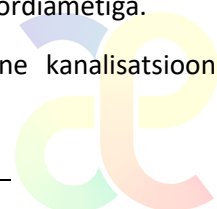
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Mustamäe tee poolne hoonestus tuleb liigendada, et vältida liiga pikki, sellele tänavale vööraid 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 väärika arhitektuurilahendusega.
- Üldjuhul peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust, ning olema ligipääsetavad ka ratastooli kasutajatele. Peatänaväärse 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 liiklusmõjude 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 magistraaltänaväärsses 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 veevarustuse 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 ehitusprojekti.

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:

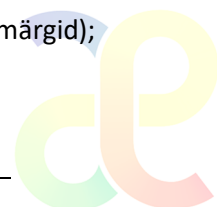
- hea nähtavus, ülevaade ja valgustus;
- hea ligipääsetavus;
- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed.

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 Keskkonnakaitse 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 tolmpliivakiht ligikaudu 8000 m² suurusel alal naftasaadustega reostunud; kohati on reostus tugev, ületades tööstusmaale lubatud kontsentratsiooni üle 4 korra. Reostunud on ka tolmpliivas 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.

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa kohaselt liigitub Tallinn kõrgendatud radooniriskiga maa-alaks. Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised.

Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Tagada hoones müra vastavus kehtestatud normtasemetele vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusele nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."

Planeeringuala kõrval (lääne suunas) asuvad elamumaad. Projekteerimisel arvestada, et planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Vajadusel rakendada müra leevendusmeetmed. Arvestada, et äri- ja kaubandustegevuse tekitatava

müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruses nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

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 koostamiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda uued tehnilised tingimused ja projektid nendega koostööstada.

6.5.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

A.6.5.2.1 Elektrivalgustus

- Täpne elektrivajadus ja tänavavalgustus määrata projekteerimisel.
- Tööjoonised koostööstada täiendavalt OÜga Elektrilevi.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid koostööstada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

A.6.5.2.2 Tänavavalgustus

- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Tänavavalgustuse projekteerimiseks tuleb küsida uued tehnilised tingimused.
- Kõik planeeritud kõnniteed, rattateed ja ülekäigurajad tuleb nõuetekohaselt valgustada.

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

- AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused aadressil: AS Gaasivõrk / Liivalaia 9, 10118 Tallinn / Telefon: +372 605 6801 E-post: gaasivork@gaas.ee / gaasivork.ee / Registrikood: 12503841 / KMKR nr: EE101650582 IBAN: EE432200221057359839 Swedbank / SWIFT/BIC: HABAE2X geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-l Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt kahe aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.
- Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis täiendavate tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee. Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistööde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.
- Pärast ehitustööde 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.
- Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

6.5.5 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti koostamisel korrigeerida hüdrantide asukohti vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele, tagada nõuetekohased kujad tehnovõrkudega ning vältida äärekivide, madal/kõrghaljastuse jms paiknemist hüdrandikaevude peal.
- Asjakohaste tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimisel tuleb järgida riigi ja linna õigusakte, vee-ettevõtja tehnilisi tingimusi ja juhendeid ning head ehitustava (standardid). Avaliku ühiskanalisatsiooni ja sademeveekanalisatsiooni projekteerimisel tuleb lähtuda Mustjõe oja valgala lahkvoose sademevee skeemist ja hüdraulilisest modelleerimise tulemustest. Skeemi puudumisel tuleb koostada skeem ja hüdrauliline mudel mahus, mis on vajalik planeeringualt sademevee ärajuhtimiseks.

6.5.6 Soojavarustus

- Planeeritavale ja rekonstrueeritavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatut tasuta isiklik kasutusõigus.



- Vajadusel täiendada järgmises projekteerimise staadiumis planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda UTL konkreetseid tehnilised tingimused.

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 tänaväärsele 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 jalakäijasobralik 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 huvidel 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 ettevõtlus-tootmisalade alal (B + T) ning Mustamäe tee äärne ala magistraaltänaväärses 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 kinnistuse sisene käitlemine (immutamine pinnasesse, kasutamine kastmiseks vms). Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumise naaberkinnistutele;*

Planeeringulahendusse on lisatud nõue sademevee maksimaalseks kinnistuseseks 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 planeeritava 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 Linnavolikogu 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 Linnavolikogu 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 Linnavolikogu 11. veebruari 2021 a määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“

Asendusistutuse arvutus on koostatud Tallinna Linnavolikogu 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.

8 Planeeringu elluviimine

Huvitatud isiku kohutus on kruntidel Pos 12 ja Pos 13 olevad teed koos juurde kuuluvate rajatistega valmis ehitada ja seejärel tasuta linnale üle anda.

Huvitatud isik sõlmib enne detailplaneeringu vastuvõtmist Tallinna keskkonna- ja kommunaalametiga halduslepingu, milles fikseeritakse ära huvitatud isiku kohustused. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida planeerimisseaduse § 131 kohane haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste valmisehitamiseks või valmisehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

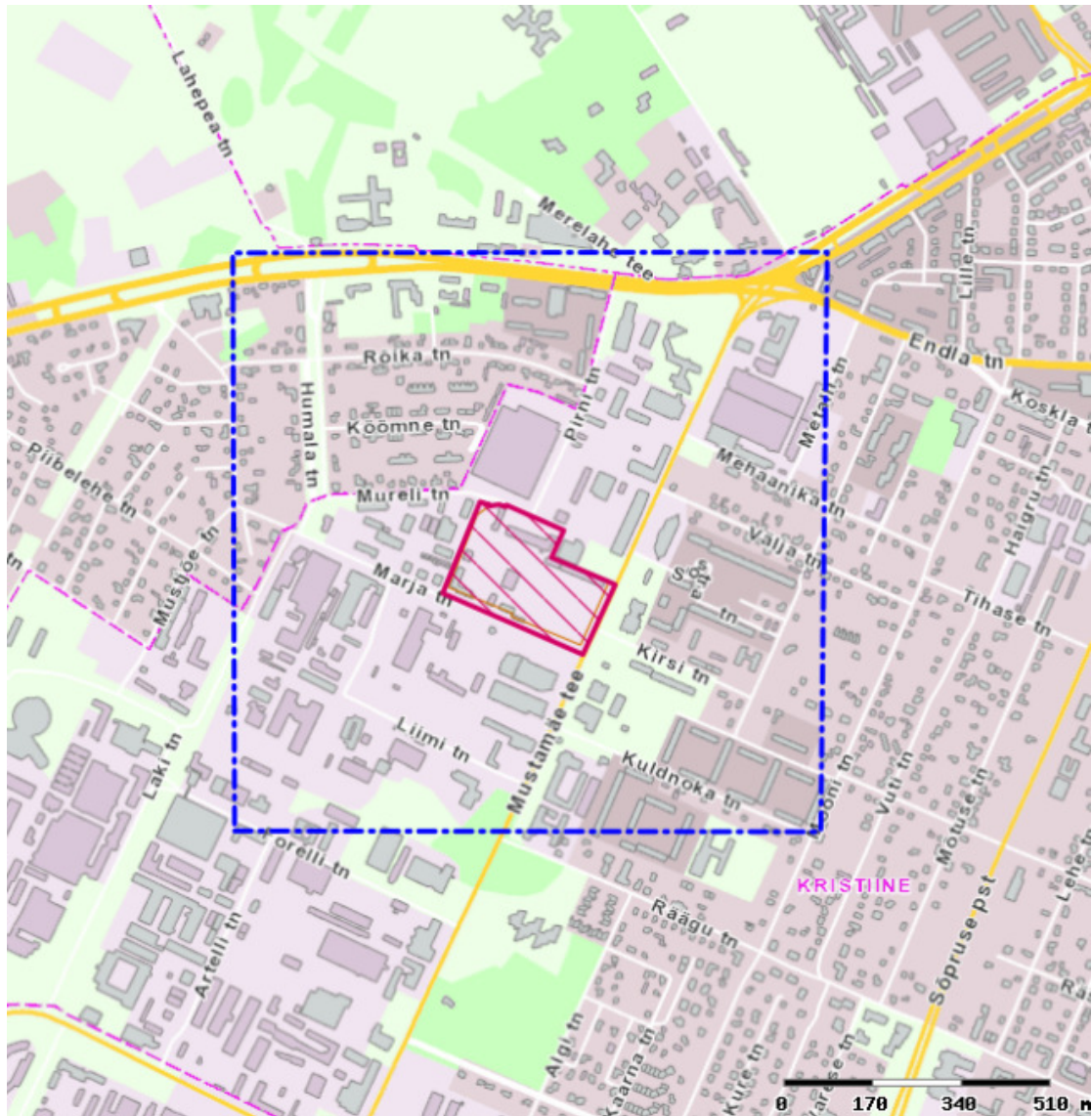
Kaaluda vajadust sõlmida Seewaldi valgala sademevee kollektori rajamise kaasrahastamise leping.

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



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)

