

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	4
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	4
2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid	4
3 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	6
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted	7
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus	8
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted	9
4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	9
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	15
4.3.3 Välisvalgustus	16
4.3.4 Sidevarustus	16
4.3.5 Soojusvarustus.....	17
4.3.6 Jahutusvarustus	17
5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	18
5.1 Kehtivad kitsendused	18
5.1.1 Polügonomeetriapunktid	18
5.1.2 Kehtima jäävad kitsendused.....	18
5.2 Planeeritud kitsendused	19
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	20
6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	21
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	21
6.2 Täiendavate uuringute ja kooskõlastuste vajadus	22
6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded.....	23
6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	23

6.5	Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded	23
6.6	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	24
6.6.1	Liikluskorralduse alased nõuded.....	24
6.6.2	Keskkonnaalased nõuded.....	24
6.6.3	Tuleohutusnõuded	25
6.6.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	26
6.6.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...26	
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	28
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	28
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele	28
7.3	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule	29
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine	29
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	30
7.6	Vastavus lähtedokumentidele.....	31
7.6.1	Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“	31
7.6.2	Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“	31
7.6.3	EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“	31
7.6.4	Tallinna Linnavalikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ ...31	
7.6.5	Tallinna Linnavalikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“	31
7.6.6	EVS 843:2016 „Linnatänavad“	32
7.6.7	Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“	32
7.6.8	Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitusel	32
7.6.9	Dendroloogiline hinnang	32
7.6.10	Radooniuring	32
7.6.11	Keskkonnauuring	32
7.6.12	Liiklusuuring.....	32
7.7	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga	33
7.8	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine	33
7.8.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	33
7.8.2	Muudatused peale avalikku väljapanekut	33

II JOONISED

- | | |
|---|--------|
| 1. Asukohaskeem | DP-1 |
| 2. Põhijoonis | DP-2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | DP-3-1 |
| 4. Tehnovõrkude servituutide plaan | DP-3-2 |
| 5. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse skeem | VK-1 |

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas, Mustamäe tee ja Pirni tänava vahelisel alal. Ala hõlmab Mustamäe tee 10, 12a, Pirni tn 9a äri- ja tootmismaa kinnistuid, Mustamäe tee 12 ärimaa kinnistut, Pirni tn 7a, 9a, 11a transpordimaa kinnistuid ning osaliselt Tallinna linna omandis olevaid Mustamäe tee T1 ja Mustamäe tee 45a // Mustamäe tee T2 transpordimaa kinnistuid.

Mustamäe tee 10, Pirni tn 9 ning Mustamäe tee 12 kinnistud on hoonestatud. Mustamäe tee 12a, Pirni tn 7a, Pirni tn 9a ja Pirni tn 11a kinnistud on hoonestamata.

Planeeritud maa-ala suurus on 3,55 ha.

2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala asub Kristiine linnaosas Mustamäe tee ääres, kuhu ulatub Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgne magistraaltänavate äärne ärivöönd ulatusega 50 m, mistõttu on Mustamäe tee äärsel alal arengupotentsiaal äri- ja kaubandustegevuseks. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala ning selle lähiümbrus piki Mustamäe teed ettevõtlus- ja tootmisala. Sellest tulenevalt on planeeritud alale sobilik kavandada ehitusõigus just kaupluste ja büroohoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mustamäe tee 10, 12, 12a ja Pirni tn 7a, 9, 9a ning 11a kinnistute ümberkruntimise teel moodustada kaks ärimaa sihtotstarbega krunti (pos 1 ja pos 2) ning kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos 3, 4, 5) tänavarajatistega.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada seni ebapiisava kasutusega amortiseerunud hoonete asemele uus linnaehituslikult sobivam ärihoonestus, mis tugevdab linnaosa tõmbekeskuse funktsioone suure elanike ja töökohtade tihedusega Mustamäe tee piirkonnas.
- Planeerida Mustamäe tee äärde lihtsa ja selge kujuga hoone, mis suhestub esimese korruse tasandil tänavaruumiga.
- Kavandada selgelt eraldatud ja turvalised juurdepääsud planeeritud kruntidele.
- Parandada ühistranspordi liikumise sujuvust Mustamäe teel.
- Kavandada ala heakorrastus ja looduskeskkonda täiendav haljastus.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud ebapiisava kasutusega amortiseerunud hoonestuse asemele kuni neljast hoonest koosnev suure elaniketihedusega piirkonna vahetuses läheduses asuv ärikvartal. Planeeringuala idaossa, Mustamäe tee äärde, on kavandatud kuni 2-korruselise ärihoone, mille Mustamäe tee poolsesse külge on võimalik rajada kolmas kuni viies korrus bürooruumidega. Lisaks on planeeritud krundile kuni

3-korruseline parkimishoone. Planeeringuala lääneossa, Pirni tänava äärde, krundiga pos 4 piirnevasse osasse on planeeritud kuni 3-korruselised ärihooned. Planeeringuala lõunaossa on kavandatud teenindusjuurdepääs planeeritud hoonetele. Juurdepääsud hoonestatavatele kruntidele on planeeritud Mustamäe teelt ja Pirni tänavalt (krunt pos 4 ja pos 5). Haljastusega liigendatud parkimine on kavandatud planeeringuala ida- ja kirdeossa. Mustamäe tee ja Pirni tänava äärde on kavandatud puuderivid.

Planeeritud ala tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus on kajastatud joonisel *DP-3-1 Tehnovõrkude koondplaan*.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Ärimaa sihtotstarbega krunt pos 1 moodustatakse Mustamäe tee 10, Mustamäe tee 12, Mustamäe tee 12a ja Pirni tn 9a kinnistute ning Pirni tn 11a kinnistu osa liitmisel. Ärimaa sihtotstarbega krunt pos 2 on olemasolev Pirni tn 9 kinnistu.

Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3 moodustatakse Pirni tn 11a kinnistu osast. Transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 4 ja krunt pos 5 moodustatakse Pirni tn 7a kinnistu jagamisel.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalad on kavandatud kruntide pos 1 ja krundi pos 2 ühise piirini, mis võimaldab kruntide liitmist. Nõuded projekteerimiseks on välja toodud peatükis *6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded*.

Krunt pos 1

- Mustamäe tee äärde on kavandatud bürooruumidega (3-5.korrus) kauplusehoone (1-2.korrus) maksimaalse kõrgusega 20 m.
- Krundi pos 5 poolsesse külge on planeeritud kuni 3-korruseline parkimishoone maksimaalse kõrgusega 14 m.
- Hooned on kavandatud vastavalt üldplaneeringujärgsele magistraaltänavaäärse ärivööndi (laius 50 m) juhtotstarbele.
- Hoonestusala on Mustamäe tee poolt kavandatud ühele joonele Marienthali keskuse Hooned võib kavandada nii kinnise kui ka lahtise hoonestusviisiga ehk hoone või hoone osad võivad olla blokeeritud tulemüüriga.
- Planeeritud hoone varikatus võib ulatuda Mustamäe tee pool ehitusjoonest ettepoole.
- Mustamäe tee äärde on kauplusehoonele ette nähtud atraktiivne fassaad vitriinakendega, mis aitab luua visuaalse sidususe linnaruumis liikuvate inimestega.

Krunt pos 2

- Pirni tänava äärde on kavandatud kuni 3.korruselised kauplus ja/või muu(d) ärihoone(d) maksimaalse kõrgusega 12 m.
- Hoone(te) funktsioon on kavandatud vastavalt üldplaneeringujärgsele ettevõtlus- ja tootmisalade juhtotstarbele.
- Krundi pos 4 poolsest küljest on hoonestusala planeeritud tagasiastega 10 m krundipiirist.
- Hoone(d) võib kavandada nii kinnise kui ka lahtise hoonestusviisiga ehk hoone osad võivad olla blokeeritud tulemüüriga.

- Pirni tänava pool ei ole kohustuslikku ehitusjoont määratud.
- Hoone(te) fassaad peab visuaalselt suhestuma ümbritseva linnaruumiga.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Krunt pos 1

Mustamäe tee 10 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	9600 m ² (maapealne) 9200 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	20 m (abs 25.30 m)

Mustamäe tee poole on kavandatud kuni 2-korruseline kauplusehoone, mille Mustamäe tee poolsele küljele on planeeritud 3-5.korrusele bürooruumid. Krundi pos 5 poolses osas on lubatud rajada kuni 3-korruseline parkimishoone.

Juurdepääsud krundile on kavandatud Pirni tänavalt (krunt pos 5). Parkimiskohad on kavandatud parkimishoonesse ja kavandatud hoonemahu ette. Juurdepääs kaupluse laadimisalale on kavandatud läbi krundi pos 3.

Krundile on lubatud lisaks näidatud ehitusõigusele ehitada kuni 20 m² väikeehitisi/rajatisi (kärumajad, jalgrattavarjualused jms).

Krundi võib vajadusel liita krundiga pos 2. Hoonestusalade paiknemine, hoonete kõrgus ja korruselisus on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis*. Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusnõuetest tulenevate piirangutega, erikruntide puhul järgida hoonestusettepaneku põhimõtteid – tagada erikruntidel hoonete vahel 8 m laiune kuja või tagada tuleohutus tulemüüri või tulekindla seinaga.

Kavandatud hoonestustihedus on krundil 1,0.

Krunt pos 2

Pirni tn 9 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (+ alajaam)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	5300 m ² (maapealne) 5300 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	12 m (abs 17.30 m)

Krundile on kavandatud kuni 3.korruseline kauplus ja/või muu(d) ärihoone(d) ning alajaam.

Juurdepääs krundile on Pirni tänavalt (krunt pos 4) ja krundilt pos 5 juurdepääsuservituudiga läbi krundi pos 1. Parkimiskohad on kavandatud hoonesse.

Krundile on lubatud lisaks näidatud ehitusõigusele ehitada kuni 20 m² väikeehitisi/rajatisi (kärumajad, jalgrattavarjualused jms).

Krundi võib vajadusel liita krundiga pos 1. Hoonestusalade paiknemine, hoonete kõrgus ja korruselisus on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis*. Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusnõuetest tulenevate piirangutega, erikruntide puhul järgida hoonestusettepaneku põhimõtteid – tagada erikruntidel hoonete vahel 8 m laiune kuja või tagada tuleohutus tulemüüri või tulekindla seinaga.

Kavandatud hoonestustihedus on krundil 0,8.

Krunt pos 3

Mureli tänav T3 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on moodustatud juurdepääsuks Pirni tänavalt (krunt pos 4) krundile pos 1 ja krundile pos 2. Krunti ei määrata avalikult kasutatavaks. Juurdepääsuks piirnevatele kruntidele on määratud servituudivajadus, vt *peatükk 5.2 Planeeritud kitsendused*.

Krunt pos 4

Pirni tn T2 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on moodustatud olemasolevast Pirni tn 7a transpordimaa sihtotstarbega kinnistust ning on juurdepääsuks krundile pos 2 ja krundile pos 3. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning ette nähtud anda tasuta üle Tallinna linnale.

Krunt pos 5

Mustamäe tee T8 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Krunt on moodustatud olemasolevast Pirni tn 7a transpordimaa sihtotstarbega kinnistust ning on juurdepääsuks krundile pos 1 ja krundile pos 2. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning ette nähtud anda tasuta üle Tallinna linnale.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolev maapind planeeritud alal on küllaltki tasane, jäädes vahemikku 5,03 (krundi pos 4 ja pos 5 vahelisel ristmikul) - 5,63 (Mustamäe tee ääres kõnniteel olemasoleva hoone ääres).

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidest eemale sademeveekanaliseerimisele. Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lahendused täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 6.5.2 *Keskkonnaalased nõuded*.

3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeritud ala on vähese haljastusega, suuremalt osalt on hoonestusest vaba pind asfalteeritud ning kasutuses parklana. Üksikud puud kasvavad Pirni tänav ääres ja planeeringuala lõunanurgas.

Planeeringuala ning Mustamäe tee äärde on linnaruumi ilmestamiseks ette nähtud rajada täiendavat haljastust. Planeeritud ala kaguosasse on kavandatud kompaktne haljasala, kus on säilitatud olemasolev III väärtusklassi puuderida. Mustamäe tee on Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgi tänavahaljastuse vajadusega magistraaltänav ning sellest tulenevalt on planeeringuala idaosasse kavandatud puuderida. Planeeringuala läänepoolsesse osasse on samuti kavandatud puuderida. Krundile pos 1 planeeritud parkla on ette nähtud liigendada haljastusega.

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt peab haljastusega alade osakaal ettevõtlus- ja tootmisalal olema üldjuhul 10% ning soovituslikult 15%. Magistraaltänavate äärses

äriööndis peab haljastuse osakaal olema üldjuhul vähemalt 15%. Haljastusprotsendi hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Kruntidele pos 1 ja pos 2 on kavandatud maapinnaga ühendatud haljastust 15%. Kruntide haljastuse lahendus täpsustub konkreetse hoone projekteerimise käigus. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on kajastatud alapeatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse arv on arvatatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise kord“. Arvutuse aluseks olnud haljastuslik hinnang on LISA 4.1.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

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								
33	arukask	1	15	III	1	0,5	13	hoonestus
34	arukask	1	alla 8	IV	0,2	0,5	0	hoonestus
KOKKU: 13								
Pos 2								
14	sookask	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	hoonestus
15	arukask	1	21	III	1	0,5	18	hoonestus
16	arukask	1	28	III	1	0,5	23	hoonestus
17	arukask	1	28	III	1	0,5	23	hoonestus
18	arukask, raagremmelgas, pappel	1	alla 8	IV	0,2	0,5	0	hoonestus
29	sookask	0,5	28	III	1	0,5	19	kergliiklustee
30	sookask	0,5	20	III	1	0,5	13	kergliiklustee
KOKKU: 104								
Pos 4								
21	hõberemmelgas	1	56	IV	0,2	0,5	32	kergliiklustee
27	arukask	1	43	III	1	0,5	36	kergliiklustee
28	sookask	0,5	80	IV	0,2	0,5	32	kergliiklustee
35	arukask	1	39	III	1	0,5	33	kergliiklustee
42	sookask	0,5	72	III	1	0,5	48	
KOKKU: 180								
Pos 5								
36	pappel PS	0,5	70	III	1	0,5	47	kergliiklustee

39	harilik toomingas	0,5	59	III	1	0,5	39	kergliiklustee
41	kuldkask	0,5	44	III	1	0,5	29	kergliiklustee
KOKKU: 115								

Maksimaalne asendusistutuse arvestuse
aluseks olev haljastuse ühikute arv: **412**

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks ning haljasala rajamisel tuleb likvideerida 17 puud või puuderühma. Neist 12 kuulub III väärtusklassi ja 5 IV väärtusklassi.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustumisel muutuda. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.05.2021 määruse nr 2 „Raieks ja hooldusloikusloa andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Haljastuse ühikute alusel arvutatakse asendusistutuseks vajalik istikute arv. Asendusistutus on võimalik teha planeeringualal.

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 nii krundile pos 1 kui ka krundile pos 2. Jäätmemahutite täpne asukoht hoones või krundil täpsustatakse ehitusprojekti. Jäätmete kogumiskoht tuleb kavandada hea ligipääsetavusega, kuid visuaalselt mittehäirivasse asukohta. Prügikonteinerite valikul eelistada nähtavates kohtades süvamahuteid. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on kirjeldatud punktis 6.5.2 Keskkonnaalased nõuded.

4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala avaliku ruumi moodustavad Mustamäe tee, Mustamäe tee ja Pirni tänava vaheline tänavala (krunt pos 5) ning Pirni ja Mureli tänavate tänavaruum (krunt pos 4). Krundid pos 1 ja pos 2 on poolavalikud alad (kaubandus-, büroo- ja teeninduspinnad) ning krunt pos 3 avalikkusele suletud ala (teenindusjuurdepääs).

Krundile pos 1 on kavandatud avar varikatusega jalakäijate hajumisala, kuhu on võimalik vajadusel paigutada ka müügilette, jalgrattaparklaid jms.

Mustamäe teel on arvestatud eraldi bussiraja vajadusega ning selle äärde on ette nähtud bussiootekoda. Kavandatud on ka eraldatud jalg- ja rattateed. Bussiootekoja tagune ala, kus kavandatud jalg- ja rattateed läbivad krundi pos 1, määratakse avalikult kasutatavaks.

Krundi pos 5 liikluskorralduslik lahendus järgib Roadplan OÜ töös nr 23008 „Mustamäe tee 8 teed ja maastikuarhitektuur“ projekteeritud lahendust. Jalakäijate liikumistingimuste parendamiseks on planeeringus kavandatud kõnnitee ka krundi pos 1

ja krundi pos 2 poolsele küljele. Arvestades olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude paiknemist on tänava äärde lisatud tänavahaljastus kõrg- ja madalhaljastuse näol.

Krundile pos 4 on kavandatud kõnniteed ning puuderivi. Liikluse rahustamiseks on planeeritud krundil pos 4 ja krundil pos 5 asuvate sõiduteede ristumiskohta tõstetud ülekäik.

4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub Pirni tänava ja Mustamäe tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Pirni tänavalt (krundid pos 4 ja pos 5), vt *LISA 8.1 Liikluskorraldus*.

Mustamäe teel on tagatud ühistransport bussi- ja trolliühendustega. Lähim ühissõidukite peatus on planeeringuala idaküljes paiknev peatus „Välja“. Ühissõidukitele sujuvama liikluse tagamiseks on planeeritud eraldi bussirada. Mustamäe tee liikluskorralduslik lahendus võib muutuda, kui tänavale luuakse terviklahendus eraldi planeeringu või projekti alusel.

Krundid pos 4 ja pos 5 on määratud nii käesoleva planeeringu kui ka Pirni tn 12 kinnistu detailplaneeringu (DP043660) maa-ala hulka. Mõlemas planeeringus on kruntide lahendus ühtiv ning krundid pos 4 ja pos 5 on määratud avalikult kasutatavaks ning ette nähtud anda tasuta üle Tallinna linnale. Krundi pos 5 liikluskorralduslik lahendus arvestab ka Roadplan OÜ töös nr 23008 „Mustamäe tee 8 teed ja maastikuarhitektuur“ projekteeritud lahendust.

Kruntide pos 1 ja pos 2 parkimiskohad (sh jalgratastele) on kavandatud kruntidel maa peal ja/või hoonetes. Krundile pos 1 kavandatud kaupluse lahtioleku välisel ajal on võimalik parkimiskohti kasutada ka ümbritsevate hoonete kasutajatel.

Liikluslahendus OÜ poolt koostatud läbilaskvuste hinnangu (LISA 4.5) tulemused näitavad, et nii krundilt pos 5 parempöördega väljasõit Mustamäe teele kui ka vasakpöördega sissesõit krundile pos 5 on ammendunud. Liikluslahendus täpsustada ehitusprojektis või eraldi projektiga vastavalt täiendavale liiklusuuringule.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	kauplus, büroo	11 000 / 60	184	205
2	kauplus	6 000 / 60	100	100
5	transpordimaa	-	-	4
Planeeritud maa-alal kokku:			284	309

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 vastu võetud parkimisnormatiivile „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritud ala paikneb vahevööndis, kus on kehtestatud minimaalne parkimiskohtade arv. Parkimiskohtade arv täpsustada ehitusprojektis vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivale normatiivile.

Ärihoonete parkimiskohtadest vähemalt 2/3 on kavandatud hoonesse. Krundile pos 5 on vastavalt Roadplan OÜ tööle nr 23008 „Mustamäe tee 8 teed ja maastikuarhitektuur“ projekteeritud 4 pikiparkimiskohta.

Parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojektis vastavalt projekteeritavale ehitusmahule. Juhul kui krundile pos 1 rajatakse parkimishoone, kus on piisavalt parkimiskohti või kui normikohased parkimiskohad on võimalik tagada mujal, ei ole maa-aluse parkimiskorruse ehitamine vajalik.

Elektriautode laadimistaristu kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	mitteelamu	205:5	41	41
2	mitteelamu	100:5	20	20
Planeeritud maa-alal kokku:			61	61

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku § 65, mille kohaselt tuleb mitteelamu puhul rajada elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale ning juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale. Elektriautode laadimistaristu rajamisel võivad laadimispunktid paikneda ka iga kahe parkimiskoha kohta, kui üks laadimispunkt võimaldab korraga kahe auto laadimist. Elektriauto laadimistaristu rajamise vajadus täpsustatakse ehitusprojektis arvestades Ehitusseadustiku § 65¹.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ärihoone, büroo	11 000 / 100	110	110
2	ärihoone	6 000 / 100	60	60
Planeeritud maa-alal kokku:			170	170

Arvutuse aluseks on ärihoone ja büroo puhul võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“ (1 koht iga 100 m² suletud brutopinna kohta).

Rattastrateegia kohaselt on soovitatav alustada väiksemast kohtade arvust ja tagada võimalus kohti lisada. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada asukohast ja hoone funktsioonist tuleneva soovitava kohtade arvuga, vähese rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes.

Parkimiskohtade arv täpsustatakse hoonete kasutusotstarvete ja hoonemahtude selgumisel ehitusprojektis vastavalt ehitusloa taotlemise ajal kehtivale normatiivile. Teede, parkimise ja tänavahaljastuse lahendus ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded ja peatükk 6.7.1 Liikluskorralduse alased nõuded.

4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks on määratud peatükis 6.6.5 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

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. (EhS § 70 lg 6)

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

4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 08.12.2021 tehnilistele tingimustele nr PR/2165333-1 ja Altren Projekt OÜ koostatavale tööle nr „Seevaldi ja Põhja-Tallinna valgala sademevee kanalisatsiooni modelleerimine ja lahkvoolse sademevee kanalisatsiooni skeemi koostamine“.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste juhendmaterjalidega:

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

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.

Veevarustus

Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala olme- ja sisetulekustutusvee tagamiseks ringistatakse omavahel De225 veetorustik (Pirni tn 7 juures) ja Mustamäe tee DN200 veetorustik De225 veetorustikuga. Planeeritud ringtorustik on ette nähtud ühendada omakorda piki Pirni ja Mureli tänavat Mureli ja Seemne tn DN150 veetorustikega Seemne ja Mureli tänava ristmikul. Torustiku läbimõõduks on planeeritud De225 ja Mureli tn DN150 olemasolev torustik on ette nähtud rekonstrueerida samuti läbimõõdule De225 lõigus Pirni tänav-Seemne tänav. Sisetulekustutusvee ühendid on lahendatud De225 veetorustikust, mis jääb planeeringualast põhjapoole.

Krundi pos 1 hoonele on kavandatud dubleeritud De225 veeühendused planeeritud De225 mm veetorustikust liitumispunktidega krundi piirist väljaspool tänava maa-alal.

Krundi pos 2 hoonele on kavandatud De63 veeühendus planeeritud De225mm veetorustikust liitumispunktiga krundi piirist väljaspool tänava maa-alal.

Kavandatud kruntide tarbevee arvutuslik vooluhulk on:

Majandus-joogivesi 3,0 l/s

Ehitisesisene tuletõrjevesi:

Krunt pos nr 1

Automaatne süsteem (sprinkler) 44,6 l/s

Voolikusüsteem 1,7 l/s

Krunt pos nr 2

Voolikusüsteem 1,7 l/s

Mustamäe tee 8 kinnistule on ette nähtud perspektiivne veeühendus planeeritud De225 veetorustikust.

Planeeritud ala läbib AKTSIASELTS TALLINNA VESI kuuluv d150 veetoru likvideeritakse Mustamäe tee DN200 mm veetorust kuni Mustamäe tee 12b /Pirni tn 11 kinnistu liitumispunktini.

Mustamäe tee 12b kinnistu veeallikaks jääb krundi pos 2 läbib d150 veetorustik. Liitumispunkt ühisveevärgiga jääb muutumatuks.

Kasutusest väljajäävad veetorustikud likvideeritakse peatorust hargnemisel.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhu 400 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Tuletõrjeveevarustus

Välistulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest (krundil pos 3 ja pos 4, Mustamäe teel) ja planeeritud (krundil pos 4 ja pos 5, Mustamäe teel) ja veevõtukohtadest, vt *DP-3-1 Tehnovõrkude koondplaan*.

Kanaliseatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on käesoleval ajal osaliselt ühisvoolne, kuid on ette nähtud ehitada lahkvooleks.

Planeeritud reoveekanaliseatsioon

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Mustamäe teel kulgev DN1000 kanalisatsioonitorustik.

Transpordimaa sihtotstarbega Pirni tn 7a kinnistul paikneb De200 kanalisatsioonitorustik, mis ei kuulu AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Kõik krundi pos 1 kanalisatsiooni ühendused peremehetusse torustikku on likvideeritud.

Planeeritud hoonetele (krundidel pos 1, 2) reovee ärajuhtimiseks on planeeritud De200 reovee kanalisatsiooni torustik kuni Mustamäe tee DN1000 mm eelvooluni. Ühendus eelvooluga teostada läbi olemasoleva/rekonstrueeritava kaevu K1-9 (d1200).

Krundile pos 1 on kavandatud kolm De160 reovee kanalisatsiooni ühendust, üks nendest on ühine krundiga pos 2. Kõik kanalisatsiooni liitumispunktid paiknevad transpordimaa-alal.

Planeeritud kruntide reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 6$ l/s.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

Planeeritud sademeveekanaliseatsioon

Planeeringu sademevee ärajuhtimise lahenduse koostamisel on arvestatud Altren Projekt OÜ tööga nr 24013 „Seevaldi ja Põhja-Tallinna valgalade sademevee kanalisatsiooni modelleerimine ja lahkvoolse sademevee kanalisatsiooni skeemi koostamine“ ning Pirni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP043660) kavandatud sademevee ärajuhtimise lahendusega.

Planeeringuala sademevee eelvooluks on Pirni tänavale (krunt pos 4) planeeritud Di800 torustik. Ühenduspunktid Di2000 kollektoriga asuvad Paldiski maanteel, vt VK1 Vee- ja kanalisatsioonivarustuse skeem. Krundile pos 5 (Pirni tänav) on planeeritud De400 sademeveetorustik.

Kruntidele pos 1, 2 ja 3 on ette nähtud De110 sademevee ühendused liitumispunktidega tänavamaal.

Sademevee pealevool ühiskanalisatsiooni on vaja kruntidel reguleerida. Kruntide sademevee koormuste vähendamiseks on kavandatud kasutada sademevee ühtlustusmahuteid:

- Krunt pos 1 – V=312 m³
- Krunt pos 2 – V=130 m³

Parklast tulevad sademeveed on ette nähtud puhastada enne mahutisse suunamist liivapüüdjas ja õlipüüdjas. Krundisisene sademevee lahendus ning koormuse vähendamise meetmed täpsustatakse ehitusprojektis.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss

Planeeritud			EVS 848:2021, korduvusperiood 3 aastat, 15 min, arvutuslik intensiivsus q = 163.7 L/(sek*ha)				
Pos nr	Kõvakate (m ²)	Haljasala (m ²)	Arvutuslik vooluhulk (l/s)			Lubatud vooluhulk (l/s)	Vajalik keskendamise maht (m ³)
			Kõvakate	Haljasala	KOKKU		
1	13 285	2350	174,0	7,7	181,7	10,0	193
2	6 499	1150	85,1	3,8	88,9	10,0	76
3	585	75	7,7	0,2	7,9	10,0	2
KOKKU	20 369	3 575	267	12	279	10,0	271

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

Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

Veevarustus

PE plasttoru De225 mm PN10 (ringveetorustik)	393 m
PE plasttoru De225 mm PN10 (krundi pos 1 veeühendused)	13 m
PE plasttoru De63 mm PN10 (krundi pos 2 veeühendused)	13 m

Reoveekanalisisatsioon

PVC plasttoru De200 mm SN8	144 m
PVC plasttoru De160 mm SN8	17 m

Sademeveekanalisisatsioon

PP plasttoru De800mm	475 m
PP plasttoru De400 mm	182 m
PP plasttoru de315 mm SN8	86 m
PP plasttoru de200 mm SN8 (kruntide liitumistorud)	25 m
PP plasttoru de200 mm SN8 (restkaevude ümberühendus)	23 m

4.3.2 Elektrivarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ 13.11.2013 tehnilistele tingimustele nr 215205 ja Eesti Talleks AS 15.06.2021 tehnilistele tingimustele nr 022021.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, planeeritud trafoalajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Planeeritud ärihoone	800/1250	Alajaama 0,4 kV seade
1.1	Laadimisjaam elektriautodele	200/315	Elektrivarustus krunt pos 1 hoone 0,4 kV võrgu baasil
2	Planeeritud ärihoone	400/630	Alajaama 0,4 kV seade
2.1	Laadimisjaam elektriautodele	100/160	Elektrivarustus krunt pos 2 hoone 0,4 kV võrgu baasil
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1150/2000	

Planeeringu alal paiknev AS Eesti Talleks trafoalajaam nr 273 (Talleks 1) koos keskpinge jaotlaga likvideeritakse ja asendatakse kahe alajaamaga, millest üks on kavandatud krundile pos 2 ja teine jääb Pirni tn 7 kinnistule.

Planeeritud ärihoonete elektrivarustus on ette nähtud uue 6/0,4 kV komplektalajaama baasil (HEKA-2, trafod kuni 2x1600 kVA). Antud alajaama toide on ette nähtud 6 kV maakaablitega kinnistule Pirni tn 7 Eesti Talleks AS kavandatavast 6/0,4 kV jaotus- ja trafoalajaamast, millest tagatakse olemasolevate 0,4 kV tarbijate (Pirni tn 7 ja Mustamäe tee 8) toide, kaasnevalt tagatakse keskpinge toide alajaamale Talleks 3 (Mustamäe tee 4).

Alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja tõstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama primaarseadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Planeeritud kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Normide kohane kaablite ja kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Elektrilevi OÜ olemasolevad sõidutee laienduse ette jäävad keskpinge kaablid nr 5118, 5119, 1806, 4804, 4614a, 4614b, 4613a, 4613b, 35-IV ja 35-V likvideeritakse ning asendatakse uuel trassil paigaldatavate kaabelliini lõikudega.

Planeeringu käigus Elektrilevi OÜ olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

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

Lokaalne elektrivarustus ja/või tootmine

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

4.3.3 Välisvalgustus

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

Tänavavalgustus

Lahendus on koostatud vastavalt Enefit Connect OÜ 09.02.2022 tehnilistele tingimustele nr 18.

Tänavavalgustuse elektritoide on ette nähtud olemasoleva LJS 122 võrgu baasil.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekaiguradadel peab olema minimaalselt 5000 K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Kõik tänavavalgustid peavad olema eelhämardatud vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikule.

Tänavavalgustuse kaabelliinide ehituse maht

AXPK 4x35 kaabliga plasttorus ca 105 m

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojekti.

4.3.4 Sidevarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS 29.11.2024 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39304370.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Mustamäe tee ääres kulgevast sidekanalisatsioonist uute individuaalsete sidesisestuste baasil.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normikohane paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti. Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks tuleb võrgu valdajalt taotleda uued tehnilised tingimused.

4.3.5 Soojusvarustus

Planeeritud ala soojusvarustus on võimalik lahendada kaugkütte ja/või energiavaiade baasil. Soojusvarustuse lõplik lahendus ja küteliigi valik selgub peale projekteeritavate hoonete soojakoormuste täpsustamist ehitusprojekti koostamisel, vastavalt sel hetkel kehtivatele energiatõhususnõuetele. Soojusvarustuse lahendamisel tuleb lähtuda Euroopa Liidu direktiividest, riigi energiakasutuse strateegiast ja Tallinn 2035 arengustrateegiast.

Kaugküte

Lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 20.12.2024 tehnilistele tingimustele nr 24TT-11197.

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeemi baasil. Ühendatav soojuskoormus on 3,1 MW, täpsustatakse ehitusprojekti.

Soojusandja parameetrid:

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

Igale planeeritud krundile on ette nähtud eraldi liitumispunkt kaugküttevõrguga liitumiseks.

Krundi pos 1 liitumiseks on planeeritud uus hargnemine olemasoleval soojustorustikul DN150 mm ... DN100 mm, eeldatavalt hargnemissõlmede DO7-2 ja DO7-3 vahel (vaata skeem AS Utilitas Tallinn tehnilistes tingimustes). Kuna kinnistul Mustamäe tee 12 on olemas liitumine kaugküttega, kaaluda ehitusprojekti koostamisel krundi pos 1 olemasoleva liitumise (olemasolev hargnemissõlme DO7-2) kasutamine. Juhul, kui olemasolevat liitumist ei kasutata, on tarnetorud planeeritud läbi lõigata ja sulgeda otsa korkidega. Ehitusprojektiga täpsustada liitumispunkti asukoht ja läbimõõt ning vajadusel suurendada olemasoleva jaotustorustiku läbimõõtu lõigul D07A-2 kuni D07-3 kuni uue liitumiseni.

Krundi pos 2 liitumiseks on kavandatud kasutada olemasolevat hargnemist, hargnemissõlm DO7A-2. Vajadusel olemasoleva harustorustiku läbimõõtu suurendada.

Mustamäe tee 8 kinnistu liitumine on näidatud vastavalt Roadplan OÜ tööle nr 23008 "Mustamäe tee 8 teed ja maastikuarhitektuur" (ehitusloa taotlus nr 2311271/05471).

Pirni tänava maapealse soojustorustik (krundil pos 4) on ette nähtud viia maa alla, lahendus on näidatud vastavalt HeatConsult OÜ tööle nr 24007 „Mustamäe tee – Laki – Artelli kaugküttetorustiku rekonstrueerimine“ (ehitusloa taotlus nr 2411271/09277).

Planeeritud torustike täpsed koormused ja läbimõõdud ning kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavate hoonete mahtudele.

4.3.6 Jahutusvarustus

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

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

Kaugjahutus

Planeeritud hoonete arvutuslik jahutuskooormus on kruntidel pos 1 - 912 kW ja pos 2 - 992 kW. Jahutuskooormused tuleb täpsustada ehitusprojektis, kui on teada hoonete täpne otstarve ja kasutusfunktsioon ning välispiirete konstruktsioonid.

Praegu puuduvad piirkonnas kaugjahutuse torustikud, samas toimub hüppeline kaugjahutussüsteemide areng.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb koostöös AS-ga Utilitas Tallinn selgitada välja kaugjahutusvõrguga liitumise võimalikkus.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused

Pirni tn 7a kinnistu (krundid pos 4 ja pos 5) on kaasomandis. Kinnistul kehtib tasuta tee reaalservituut kinnistute nr 1920701, 1920801, 1920901, 1921801, 1921901, 1922001 igakordsete omanike kasuks. Detailplaneeringus on krundid pos 4 ja pos 5 määratud avalikuks kasutamiseks ning võõrandatakse tasuta Tallinna linnale, vt *LISA 5.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped*.

5.1.1 Polügonomeetriapunktid

Mustamäe tee 12 hoone seinas on geodeetiliste punktide andmekogu andmetel geodeetiline märk: kohaliku võrgu 3. järgu seinapolügonomeetriapunkt nr 34441 kaitsevööndiga 3 m. Polügonomeetriapunkti kaitsevööndis kehtivad ruumiandmete seadusest tulenevad piirangud. Enne hoone lammutamist selgitada koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika teenistusega polügonomeetriapunktide ümbertõstmise/taastamise tingimused.

5.1.2 Kehtima jäävad kitsendused

Krunt pos 1, kuhu jäävad:

Mustamäe tee 10 kinnistu

- Üürileping tähtajaga 11.05.2032 (üürilepingu pool: MAXIMA Eesti OÜ).
- Ostueesõigus MAXIMA Eesti OÜ kasuks.

Mustamäe tee 12 kinnistu

- Hoone seinas on geodeetiliste punktide andmekogu andmetel geodeetilised märgid: kohaliku võrgu 3.järgu seinapolügonomeetriapunktid 7840, 1948, 6637, 3444 kaitsevööndiga 3m.

Mustamäe tee 12a kinnistu

- Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Aktsiaseltsi Eesti Talleks kasuks.

Mustamäe tee 12c kinnistu

- Parkimisservituut Mustamäe tee 12b kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Krunt pos 2, kuhu jääb:

Pirni tn 9 kinnistu

- Üürileping tähtajaga 11.05.2032 (üürilepingu pool: MAXIMA Eesti OÜ).
- Ostueesõigus MAXIMA Eesti OÜ kasuks.

Krunt pos 3, kuhu jäävad:

Pirni tn 11a kinnistu

- Tasuta teeservituut Mustamäe tee 10, Mustamäe tee 12, Mustamäe tee 12a, Pirni tn 9, Pirni tn 9a kinnistute igakordsete omanike kasuks.
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus küttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega 2 m mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast Aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.

Mustamäe tee 45a // Mustamäe tee T2 kinnistu

- Mustamäe tee maa-alal paiknevad planeeritud ala piires kohaliku võrgu 3. järgu polügonomeetriapunkt 1948.

Krundid pos 4 ja 5, kuhu jääb:

Pirni tn 7a kinnistu

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus küttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega 2 m mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast Aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus vee-, reovee- ja sademeveetorustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.

5.2 Planeeritud kitsendused

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

Krunt pos 1

- Juurdepääsuservituut Mustamäe tee 12b ja Mustamäe tee 12c kinnistute igakordsete omanike kasuks koridori laiusega 6 m.
- Planeeritud avalikuks kasutamiseks määratud kõnni- ja rattatee pindalaga ~184 m².
- Juurdepääsuservituut krundile pos 2 koridori laiusega ~7 m (asukoht ja vajadus täpsustub ehitusprojektis).

Krunt pos 2

- Juurdepääsuservituut planeeritud alajaamale koridori laiusega 3 m.

Krunt pos 3

- Juurdepääsuservituut Mustamäe tee 12b ja Mustamäe tee 12c kinnistute igakordsete omanike kasuks koridori laiusega 7 m ja krundile pos 2 planeeritud alajaamale koridori laiusega 3 m.

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

- Olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridori laiusega kuni 1,9 m.

Krunt pos 2

- Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m.
- Olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridori laiusega kuni 1,9 m.
- Planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks, pindalaga ~20 m² (täpsustub ehitusprojektis).
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Krunt pos 3

- Olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridori laiusega kuni 1,9 m.
- Olemasoleva sidekanalisatsiooni kaitsevöönd 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Olemasoleva kaugküttetorustiku kaitsevöönd 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Krunt pos 4

- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Planeeritud kaugküttetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks 2-3 m toru teljest mõlemale poole.

Krunt pos 5

- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m välisseinast mõlemale poole.

- Planeeritud kaugküttetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks 2-3 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks 2-3 m toru teljest mõlemale poole.

Mustamäe tee T1 kinnistu

- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks 2-2,5 m toru teljest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m välisseinast mõlemale poole.

Mustamäe tee T2 kinnistu

- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Planeeritud veetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks koridori laiusena 4 m.
- Planeeritud reovee- ja sademeveekanalisatsioonitorustikule koridori laiusena 5 m.

Pirni tänav T3 ja Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3 kinnistud

- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Pirni tn 7 kinnistu

- Planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks, pindalaga ~20 m² (täpsustub ehitusprojekti).
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Pirni tn 12 kinnistu

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest 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 sõlmitud halduslepingus määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimiseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Lähtuvalt hoonete paiknemisest võib krundil pos 1 ja pos 2 kavandada hooned nii kinnise kui ka lahtise hoonestusviisiga ehk mõlema krundi puhul võivad hoone või hoone osad olla blokeeritud tulemüüriaga.

Juhul kui ehitusprojektiga ei realiseerita maksimaalset ehitusmahtu ja maksimaalset lubatud ehitisealust pinda tuleb ehitusprojektiga eelkõige suurendada haljastuse osakaalu.

Hoonete projekteerimisel vältida kuumasaarte tekkimist, arvestada Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“. Arvestada võimalike passiivsete lahendustega, nt varjestus, sobiv klaasivalik, ventileerimine öisel ajal, katusehaljastus.

Hoonete projekteerimisel arvestada varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonetusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitisealust pindala.

Asjakohaste ametiasutuste kooskõlastuse olemasolul võib hoonete katustele paigaldada päikesepaneele.

Krunt pos 1

- Hoonetele projekteerida lamekatused, katusekalle: 0° kuni 15°.
- Kuumasaare tekkimise vältimiseks eelistada heledat tooni katusematerjali.
- Fassaadidel kasutada kivi, krohvi, betooni, klaasi, komposiitplaati, puitu. Kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis.
- Nii Pirni tänava kui ka Mustamäe tee poole planeeritud ehitusjoonest üleastuvana on lubatud rajada ainult varikatuseid.
- Mustamäe tee on magistraaltänav, mille äärde tuleb projekteerida atraktiivne fassaad vitriinakendega, mis avanevad visuaalselt ümbritsevasse linnaruumi. Funktsioonidest on eelistatud kohvik või muu taoline tänavaga aktiivselt suhtlev siseruum, mis ei eelda klaaside kinnikatmist.
- Ehitusprojektis määrata välisfassaadile kavandatavate välireklaamide täpsed asukohad.
- Projekteerida büroopindade kasutajatele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgrataste hoiustamiseks.

Krunt pos 2

- Kuumasaare tekkimise vältimiseks eelistada heledat tooni katusematerjali.
- Uued hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda kavandatavate hoonetega, seal hulgas krundile pos 1 projekteeritavate hoonetega. Kasutada klaaspindu ja väärikaid materjale (tänavafassaadis mitte kasutada näiteks katmata *sandwich* paneele).
- Ehitusprojektis määrata välisfassaadile kavandatavate välireklaamide täpsed asukohad.

6.2 Täiendavate uuringute ja kooskõlastuste vajadus

- Ehitusprojektis tuleb esitada reostuse likvideerimise kava.
- Lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga. Saneerimiskava esitada kooskõlastamiseks Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnale (jaatmed@tallinnlv.ee).
- Sademevee immutamiseks teostada hüdrogeoloogiline uuring (põhjavee taseme ja pinnaste filtratsioonivõimete määramine).

- Hoonete katustele päikesepaneelide paigaldamine kooskõlastada enne ehitusprojekti koostamist vastavate ametiasutustega.

6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded

Hoonete lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga enne ehitusloa taotlemist.

Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.

Detailplaneeringu kavandatud hoonete rajamiseks on vaja lammutada:

Krunt pos 1

- Mustamäe tee 12 kinnistul asuv kaubandushoone (ehitisregistri kood 120819485)
- Mustamäe tee 12a kinnistul asuv trafo-alajaama hoone, mida ei ole ehitisregistrisse kantud
- Mustamäe tee 10 kinnistul asuv tööstushoone (ehitisregistri kood 120277540)

Krunt pos 2

- Pirni tn 9 kinnistul asuv puidutööstuse hoone (ehitisregistri kood 120277930)

6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Piirdeaedu ei ole kavandatud.
- Mustamäe tee poolne parkimisala näha ette jalakäija eesõigusega alaks.
- Parklate ja platside reostusohklikud sademeveed puhastada enne ühisvõrku suunamist nõuetele vastavaks. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.
- Projekteerimisel eelistada lahendusi, mis väldivad ja/või vähendavad kuumasaarte tekkimise võimalikkust.
- Planeeritud hoonetele päikesepaneelide paigaldamiseks tellida enne ehitusprojekti koostamist võrguvaldajalt tehnilised tingimused. Päikesepaneelide paigutamisel lähtuda Tallinna linna juhendmaterjalist „Päikesepaneelid linnaruumis“.

6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada minimaalseid nõutavaid kauguseid hoonetest, teedest ja tehnovõrkudest vastavalt EVS 843 esitatud nõuetele.
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise kord“.
- Avalikule alale haljastuse rajamisel arvestada EVS 843 „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 pikaealisi liike, mis sobivad koha kasvutingimustega ning Kristiine miljöoga. Põõsastest sobivad dendroloogi hinnangul must aroonia, põõsasmaranad, kurdlehise roosi madalad sordid. Puudest soovitab dendroloog läiklehist või suurelehist pärna, arukaske,

ruumirohkusel ka harilikku hobukastanit. Haljastust võib täiendada ka okaspuudega, sobilikud oleksid näiteks ebatsuuga või mõni kuuse liik.

- Ehitustööde ajal rakendada säilitatavate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid, nt kasvukoha katmine laudisega, kaevise seina toestamine, puu kastmine ehituse ajal jm.
- Mustamäe tee äärde istutatavate puude tüve läbimõõt peab olema vähemalt 6 cm.
- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik uushaljastuse lahendus, mille projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt.
- Krundile pos 1 kavandada ehitusprojekti haljastust vähemalt 15%, krundile pos 2 vähemalt 10%.

6.6 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.6.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Enne ehitusprojekti koostamist tellida vastavalt ekspordilt liiklusanalüüs ning täpsustada vastavalt analüüsi tulemustele planeeringuala liikluslahendus (juurdepääsud ja parkimislahendus).
- Parklad, sõiduteed ja kõnniteed projekteerida vastavalt EVS 843 „Linnatänavad“ esitatud nõuetele. Parklad liigendada haljastusega.
- Pirni tänava (krundid pos 4 ja pos 5) lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamisel või eraldi projektiga. Kinnistu omanikel tuleb arvestada, et sellest sõltuvalt täpsustuvad ka halduslepinguga seatud kohustused avalike rajatiste valmishitamise mahtude osas.
- Mustamäe tee ääres arvestada ühistranspordiraja ruumivajadusega. Jalg- ja rattarada, mis kulgeb bussiootepaviljoni tagant läbi, peab säilitama normikohase laiuse.
- Ristmike lahendused täpsustada ehitusprojekti või eraldi projektiga. Krundi pos 5 fooriristmiku lahenduse rekonstrueerimise vajadus täpsustatakse krundi pos 1 hoonestuse projekteerimisel.
- Ristmikel fooride ja teiste liikluskorraldusvahendite vaatekoridori taustal ei tohi paigaldada elektroonilisi ega LED-ekraane.
- Väliparkimiskohtade projekteerimisel vahetult kõnnitee äärde tuleb takistada sõiduki üleulatust kõnniteele näiteks parkimiskohtade tõkke/kõnnitee laiendamisega.

6.6.2 Keskkonnaalased nõuded

Jäätmehooldus

- Jäätmete käitlemise korraldamisel juhendada Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.
- Jäätmete kogumiskonteinerid projekteerida hoonete mahtu või laadimisalade piirkonda. Jäätmeruumide projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.
- Ehitusprojekti täpsustada kogumiskonteinerite ja/või jäätmeruumide asukohad.
- Hoone välisuste lähedusse projekteerida prügikastid.

Pinnase seisund

- Tulenevalt keskkonnauuringus (LISA 4.3) täheldatud vana pinnasereostuse olemasolust, näha planeeringualal ette ohtlike ainete saastunud pinnase eemaldamine kogu reostunud ala ulatuses kuni liivsavi kihini (täpsustatud geoloogilise uuringu dokumentides) ning ehitustegevust uue hoonestuse, platside, teede või kommunikatsioonide rajamiseks tohib alustada alles pärast jääkreostuse likvideerimist.
- Kui kaeve- või ehitustöödel ilmneb täiendavaid pinnase- või pinnases paikneva põhjavee (pinnasevee) reostusnähte, tuleb hinnata reostuse suurust ja ulatust. Olenevalt reostuse iseloomust ja ohtlikkusest, peatada reostuse levikut soodustavad tegevused ning reostus lokaliseerida või likvideerida kogu reostunud ala ulatuses. Reostuse avastamisest teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit.
- Ehitusprojektis esitada reostuse likvideerimise kava. Pinnase saneerimistöödeks tellida pädevalt (ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omav ettevõtte reostunud pinnase käitlemiseks) ettevõttelt tööde järelevalve. Saneerimistööde aruanne esitada kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile enne ehitustööde algust.

Liiklusmüra (vt ka LISA 4.4)

Arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ettenähtud meetmeid:

- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (nt akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Ehitusprojekti koostamisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada Mustamäe tee liiklusest tulenevate mõjudega sh vibratsioon ja müra.
- Arvestada tuleb kaupluse tehnoseadmete, ventilatsioonisüsteemide, trafoalajaama, parklas kaupluse kauba laadimise ning veokite manööverdamise müratasemete mõjuga läheduses olevatele elamutele ja elamualadele.

Pinnase radoonisisaldus (vt ka LISA 4.2)

Planeeritud ala paikneb normaalse radooniriski piirkonnas, mille piires jääb radoonisisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (< 50 kBq/m³).

Vertikaalplaneerimine

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkiinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutada pinnasesse.

6.6.3 Tuleohutusnõuded

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

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud olemasolevatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele. Kruntide pos 1 ja pos 2 piirile on kavandatud tulemüür juhul kui hooned

soovitakse blokeerida. Juhul kui krundid pos 1 ja pos 2 liidetakse, ei ole vaja tulemüüri rajada.

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned vastavalt normikohasele tuleohutusklassile.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt EVS 812-7 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tuletõrjerveearustuse põhimõtted on kirjeldatud punktis 4.3.1 *Veevarustus ja kanalisatsioon*.

6.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

- Vandalsmiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonetele projekteerida vastupidavad ukseid ja aknad.
- Sissepääsude juures on soovitatav kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuritegevust.
- Kavandada kruntidele välisvalgustus, hoonesse sissepääsudele valgustus.
- Hoonetesse näha ette turvasüsteemid.

6.6.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tellida võrgu valdajatelt tehnilised tingimused. Alad, mille ulatuses on vaja seada servituut tehnoõrkude rajamiseks ja kasutamiseks on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituudivajadus väljaspoole planeeritud ala projekteeritavate tehnoõrkude jaoks selgitatakse ehitusprojektis. Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida enne tehnoõrkude ehitamist.

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Krundi pos 1 veevarustuse projekteerimisel tuleb tagada Mustamäe tee 12b kinnistul katkematu veevarustus.
- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste ühisveetorustike ning reovee- ja sademevee kanalisatsiooni rajatiste väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Lahenduse koostamisel arvestada Pirni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ja O3 inseneribüroo OÜ tööga nr 150103 „Mustamäe tee 8 Büroohoone veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgu põhiprojekt“.
- Projekteerimiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- 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.
- Hoone mahus paikneva parkla põrandavesi lahendada kinnistuseseselt reoveekanalisatsiooni.

- Parklate ja platside reostusohhtlikud sademeveed puhastada enne ühisvõrku suunamist nõuetele vastavaks. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.

Elektrivarustus

- Planeeritud alajaam peab olema valmis ehitatud enne Aktsiaseltsile Eesti Talleks kuuluva alajaama nr 273 likvideerimist. Tagatud peab olema Mustamäe tee 4 alajaama ja Mustamäe tee 8 madalpinge toide.
- Tööjooniste koostamiseks taotleda võrgu valdajalt uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Arvestada EhS §65 lg4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega.
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

Tänavavalgustus

- Mitte projekteerida tänavavalgustuse poste kõnni- ja/või rattateede ja/või ristmike vabasse liikumisruumi.
- Tööjooniste koostamiseks taotleda võrgu valdajalt uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus

- Planeering täiendavalt kooskõlastada DP ala kinnistutel paiknevate sideehitiste omanikega. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Maa-alal paikneb võrgu valdajale kuuluv sideehitis: kaablikanalisisatsioon. Arvestada sellega ehitusprojekti.
- Tööjooniste koostamiseks taotleda võrgu valdajalt uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Soojusvarustus

- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused.
- Järgmises staadiumis projekteerida torustik kaugkütte liitumispunktist hoonete soojussõlmedeni viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- Vajadusel arvestada ehitusprojekti planeeringuala kaugküttega liitmiseks olemasoleva kaugküttetorustiku läbimõõdu suurendamisega.
- Planeeritavale ja asendatavale torustikule on vaja seada AS Tallinna Soojus kasuks tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus.
- Soojustorustiku ümbertõstmiseks/asendamiseks on vaja sõlmida AS-ga Utilitas Tallinn soojustorustike ümbertõstmise kokkulepe.
- Soojustorustike põhiprojekti koostamise staadiumis on muu hulgas vaja lahendada torustike ümberehituse aegsete soojuskatkestustega seonduv. Ehitustöödega kaasnevad soojuskatkestused peavad olema lühiajalised ja saavad toimuda ainult suveperioodil (orient vahemikus 1. juuni kuni 31. august). Vajadusel projektis ette

näha soojusvarustuse tagamiseks ajutised soojustorustikud või konteinerkatlamaja kasutamine.

- Projekteerimise järgmises etapis täpsustada võimalikkus lahendada jahutusvarustus kaugjahutuse abil.
- Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele.
- Torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941.
- Torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216- 2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVSEN 253 määratust.

Trolli õhuliinide postide/kinnituste ümbertöstmise

- Detailplaneeringu alusel koostatav tööprojekt kooskõlastada Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts elektritranspordi taristu osakonnaga ja Tallinna Transpordiameti ühistranspordi osakonnaga.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Amortiseerunud hoonete ja alakasutatud ala asemele on kavandatud kaasaegne ärihoonete kompleks, kus on lisaks kaubanduspindadele kavandatud ka bürood. Mustamäe tee on piirkonna suurima elanike ja töökohtade tihedusega ala, lahendus tugevdab linnaosa tõmbekeskuse funktsiooni.
- Mustamäe tee äärde, üldplaneeringu kohase magistraaltänavana äärsesse ärivööndisse, on kavandatud hoone, mis järgib tänavaaärse hoonestuse rütmi ja mille esimene korrusuhleb tänavaruumiga. Peatükis 6.1 *Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded* on esitatud nõue, et tänavaaärses fassaadis tuleb kasutada vitriinaknaid, soovituslik kasutusotstarve on kohvik vmt funktsioon, mis ei eelda akende kinni katmist.
- Laadimisala on eraldatud klientide parklast – laadimisala juurdepääs on Mureli ja Pirni tänav nurgalt (krundilt pos 3), klientide juurdepääsud Mustamäe teelt ning krundilt pos 5.
- Ühistranspordi liikumise sujuvuse tagamiseks on kavandatud täiendav Mustamäe poole suunduv bussirada.
- Kruntidele pos 4 ja pos 5 on kavandatud on tänavahaljastus kõrg- ja madalhaljastuse näol.

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

Planeeringulahendus aitab ellu viia üldplaneeringuga kavandatud ja vastab seega avalikele huvidele. Piirkonna üldilme muutub kavandatu realiseerimise järel

korrastatumaks, tekib juurde nii töökohti kui vaba aja veetmise võimalusi. Kuna lähipiirkonnas on arvestatav hulk elanikke, siis 15-minuti raadiusesse kaupluse ja töökohtade kavandamine võimaldab piirkonna elanikel käia poes ja tööl ka jala või kergliiklusvahenditega vähendades seega auto kasutamise vajadust. Piirkonna mitmekesistamine suurendab turvalisust piirkonnas. Lisaks piirkonna hoonestuse kaasajastamisele muutub ka tänavate ilme, kuna Mustamäe tee ja Pirni tänava äärde on kavandatud puuderida. Planeeritud alale kavandatud kõnniteed muudavad jalakäijate liikumise ohutumaks.

Planeeringu realiseerimisel väheneb märgatavalt maapealsete parkimiskohtade arv ning tekivad uued rohealad, mis panustavad positiivselt linnaruumi üldisesse väljanägemisse.

Planeeringuala kui seni alakasutatud ja amortiseerunud hoonetega piirkonna otstarbekamalt mõtestamine on kooskõlas PlanS § 14 lg 1 sätestatud varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekama kasutamise põhimõttega, mille kohaselt peab soodustama suletud, muutuva kasutusega ja vähekasutatud alade otstarbekamat kasutust taristu ja transpordi olemasoluga kohtades.*

**Planeerimisseaduse seletuskiri 2013 lk 38-39*

7.3 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas ja alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 03.11.2016 otsusega nr 172 kehtestatud „Kristiine linnaosa üldplaneering“, mille kohaselt asub planeeritud maa-ala ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alal Mustamäe tee äärses magistraaltänavate ääris. Ettevõtlus- ja tootmisalale võib kavandada tootmis-, veondus-, laondus- ja äriefunktsioonilisi ehitisi, ka ühiskondlikke hooned (välja arvatud lasteasutusi). Uusi elamuid alale planeerida ega rajada ei tohi. Magistraaltänavate äärses ääris võib kavandada põhiliselt äriefunktsiooniga hooned, nagu kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid hooned.

Detailplaneeringu lahendus vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringule.

7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine

Planeeritud maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 10.06.1999 otsusega nr 135 kehtestatud Mustamäe tee 4 -12 kinnistu detailplaneering (DP002480), milles kavandati kinnistu jagada ning määrati kavandatud kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringus kavandatu on osaliselt ellu viidud. Detailplaneeringu kohased krundid on moodustatud ning kruntidele on detailplaneeringu kohased sihtotstarbed määratud. Ehitusõigust ei ole realiseeritud.

Planeeringu kehtestamisest möödunud 23 aasta jooksul on linnaehituslik situatsioon muutunud. Mustamäe tee äärsest alast on kujunenud arenev äripiirkond.

Mustamäe tee 10; 12; 12a; Pirni tn 9a, Pirni tn 9 ning mõttelise osa kinnistutest Pirni 7a ja Pirni 11a omandanud NODA PROPERTIES OÜ soovib ehitada uued kaasaegsed kaubandus- ja ärihooned, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda: ei krundijaotuse ega ka hoonestuse struktuuri osas.

Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a kinnistute detailplaneeringu kehtestamise järel muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 10.06.1999 otsusega nr 135 kehtestatud „Mustamäe tee 4-12 kinnistu detailplaneering“ planeeritud maa-ala ulatuses.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu 26.02.2014 algatamise korralduses nr 283-k määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

3.1 Kauplusehoone Mustamäe tee poolne fassaad kavandada ühele joonele Marienthali Keskuse „Selveri“ kaupluse fassaadiga. Mustamäe tee poole kavandada vitriinaknad, kusjuures planeeritava hoone varikatus võib ulatuda ehitusjoonest ettepoole. Parkla kavandada Pirni tänava (Pirni tn 7a) poole, kombineerituna majandushooviga.

- Hoonestusjoon järgib Marienthali Keskuse ehitusjoont, vt *DP-2 Põhijoonis*. Tingimus vitriinakende kohta on lisatud seletuskirja peatükki *6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded*. Parkla on kavandatud krundi pos 5 poole (Pirni tn 7a), liiklusohutuse tagamiseks on majandushoovi juurdepääs kavandatud Pirni-Mureli tänava nurgalt läbi krundi pos 3.

3.2 Mustamäe tee tänavahaljastuse lahendus kavandada sarnaselt Marienthali Keskuse krundi haljastuse lahendusega.

- Haljastus on kavandatud Mustamäe tee äärde sarnaselt Marienthali Keskuse kinnistu haljastuse lahendusele.

3.3 liikluskorralduse lahenduses näha ette Mustamäe teele ühistranspordirada alates Paldiski maantee ristmikust kuni olemasoleva ühistranspordirajani, kavandades ühistranspordi peatuse Mustamäe tee 12 kinnistu ette.

- Ühistranspordirada ning peatus näidatud, vt *LISA 8.1 Liikluskorraldus*. Täpsem lahendus selgitatakse välja eraldi projektiga.

3.4 likvideeritava alajaama AJ 273 asemele planeeritav alajaam näha ette hoone mahtu.

- Tingimusega ei ole arvestatud. Alajaamale on kavandatud asukoht krundile pos 2. Võrreldes algatamistaotlusega on muutunud kauplusehoone suurus ja krundijaotus. Alajaam on kavandatud umbtänava äärde ning see ei avalda linnaruumile negatiivset mõju.

3.5 olemasolevad maapealsed kaugkütte torustikud kavandada maa-alustena.

- Kaugkütte lahendus on näidatud vastavalt HeatConsult OÜ tööle nr 24007 „Mustamäe tee – Laki – Artelli kaugküttetorustiku rekonstrueerimine“, vt *DP-3-1 Tehnovõrkude koondplaan*.

3.6 teostada pinnase reostusuuring jääkreostuse olemasolu ja ulatuse väljaselgitamiseks. Uuring tellida keskkonnaseisundi uuringu litsentsi omavalt ettevõttelt.

- Reostusuuring on *LISA 4.3*.

3.7 määrata ehituslikud nõuded büroohoone ehitusprojekti koostamiseks, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda.

- Arhitektuursed nõuded hoonete projekteerimiseks on lisatud seletuskirja peatükki 6.3 *Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded*. Liiklusrüüa arvestamisega seotud nõuded hoonete projekteerimiseks on kirjeldatud punktis 6.6.2 *Keskkonnaalased nõuded*.

7.6 Vastavus lähtedokumentidele

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

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt dokumentidele.

7.6.2 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Tuleohutusmeetmed ja tuletõrje veevarustus on kavandatud vastavalt määruses esitatud nõuetele, vt seletuskirja punkt 4.3.1 *Veevarustus ja kanalisatsioon* ja punkt 6.6.3 *Tuleohutusnõuded*.

7.6.3 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 seletuskirja punktis 6.6.4 *Kuritegevuse riske vähendavad abinõud*.

7.6.4 Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugkõttepiirkonna piirid, kaugkõttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkõtte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugkõttepiirkonna piirid, kaugkõttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkõtte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ järgi paikneb planeeritud ala kaugkõtte piirkonnas. Detailplaneeringus on planeeritud hoonete kõtteviisiks määratud kaugkõtte, vt seletuskirja punkti 4.3.4 *Soojusvarustus*.

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

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 412.

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

7.6.6 EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Detailplaneeringus kavandatud parklad, sõiduteed ja kõnniteed on kavandatud vastavana EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Detailplaneeringus on määratud nõue avaliku haljastuse rajamiseks lähtudes standardis esitatud normidele. Nõuded liiklusrajatiste projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.6.1 *Liikluskorralduse alased nõuded*.

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

Mustamäe tee äärde on kavandatud rattastrateegiakohane jalgrattarada. Jalgrataste lühiajalised parkimiskohad on kavandatud tänavatasapinnale, pikaajaline parkimine on ette nähtud hoonetes.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel bürooruumide jaoks on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028. Suuremate kaupluste kohta ei ole normi määratud, parkimiskohtade vajadus selgitatakse igal konkreetsel juhul eraldi. Detailplaneeringus on orienteeruva parkimiskohtade vajaduse selgitamiseks kasutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ pakutud parkimishinnastu kaupa. Detailplaneeringu lahendus vastab Tallinna rattastrateegiale 2018 – 2028.

7.6.8 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitused

Planeeringualale on koostatud mürauring (*LISA 4.4*) ja nõuded ehitusprojektile müra leevendamiseks on kirjeldatud punktis 6.6.2 *Keskkonnavalitsuse määrused*.

7.6.9 Dendroloogiline hinnang

Planeeringualale on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang (*LISA 4.1*), mille soovituste kohaselt on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks peatükki 6.5 *Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded*.

7.6.10 Radooniuring

Planeeringualale on koostatud radooniuring (*LISA 4.2*), mille soovituste kohaselt on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks punkti 6.6.2 *Keskkonnavalitsuse määrused*.

7.6.11 Keskkonnauuring

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele viidi detailplaneeringu koostamise käigus läbi keskkonnauuring ja koostati aruanne „Tallinna Kristiine linnaosa Pirni tn 9; Mustamäe tee 10; 12 ja 12a maaüksuste keskkonnauuring“ (*LISA 4.3*), mille soovituste kohaselt on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks punktis 6.6.2 *Keskkonnavalitsuse määrused*.

7.6.12 Liiklusuuring

Detailplaneeringu koostamise käigus koostati liiklusuuring (*LISA 4.5*), millest tulenevalt on detailplaneeringus seatud nõue enne ehitusprojekti koostamist tellida liiklusanalüüs

ning täpsustada vastavalt analüüsi tulemustele planeeringuala liikluslahendus (juurdepääsud ja parkimislahendus).

7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahenduseettepanekuga

Detailplaneeringu lahendus on muutunud võrreldes eskiislahenduse avalikul arutelul väljas olnud lahendusega.

Pärast kavandatud kauplusehoone jaoks vajaliku ehitusaluse pinna täpsustumist on kavandatud ühe krundi asemel kaks hoonestatavat krunti, millest ühele (krunt pos 1) on kavandatud ehitusõigus kuni 2-korruselise kauplusehoone, mille 3-4.korrusele on ette nähtud bürooruumid ja kuni 3-korruselise parkimishoone ehitamiseks. Krundile pos 2 on kavandatud ehitusõigus kuni 3-korruseliste ärihoonete ehitamiseks. Vajadusel on võimalik krundid pos 1 ja pos 2 ning nende ehitusõigus liita. Maapealsete ja maa-aluste parkimiskohtade arvu on täpsustatud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

7.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

7.8.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a kinnistute detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamiseks toimus avalik arutelu 26.03.2014 Kristiine Linnaosa Valitsuses.

Eelnevalt linnakodanikke eskiislahendusega tutvumas ei käinud.

Avalikul arutelul esitas Aktsiaseltsi Eesti Talleks juhatuse liige, Mihkel Renser, kirjalikud märkused esitatud eskiislahenduse kohta. Märkusi on arvestatud planeeringu koostamisel:

1. Olemasoleva olukorra kirjeldust on täpsustatud Pirni tn 7a ja Pirni tn 11a omanike osas: lisatud on kaasomanikuna Aktsiaselts Eesti Talleks.
2. Kavandatud kauplusehoone laadimisala võimalik asukoht on tähistatud joonisel *DP-2 Põhijoonis*.
3. Kaubaautode manööverdusala ulatus on tähistatud liikluskorralduse joonisel (LISA 8.1). Manööverdusala jääb kruntide pos 1 või pos 2 piiresse ning ei takista liiklust krunt pos 3 transpordimaal.
4. Kaubaautode juurdepääs laadimisalale on kavandatud Pirni-Mureli tänava poolt. Juurdepääsutrajektoolid on tähistatud liikluskorralduse joonisel (LISA 8.1).
5. Krundil pos 5 on täiendavad liiklussaared ära jäetud.
6. Alajaama planeerimisel on arvestatud teiste tarbijatega. Vajalikud servituudialad on joonisel ja seletuskirjas kajastatud.
7. Illustreeriv foto on illustratiivne ning seal ei ole võimalik ega vajalik kõiki detaile näidata.

7.8.2 Muudatused peale avalikku väljapanekut

Lisatakse peale avalikku väljapanekut.

Projektijuht
Nora Soo