

**PALDISKI MNT 25 JA 25A KINNISTUTE
DETAILPLANEERING
DP037810
Projekt 12190**

SELETUSKIRI JA JOONISED

Tellija:	Tallinna Linnaplaneerimise Amet Rg-kood: 75023823 Vabaduse väljak 7 15198 Tallinn
Huutatud isik:	OÜ Hiidrom Rg kood: 10360610 Paldiski mnt 29 10612 TALLINN Tel +372 6676004 hiidrom@hiidrom.ee
Projekteerija:	aktsiaselts NORD PROJEKT rg-kood : 10056556 MTR reg-nr EP10056556-001 Kalasadama 4 10415 Tallinn Tel +372 6403 950 info@nordprojekt.ee

Juhataja A. Saar

Sisukord

1.	PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT	5
2.	PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	5
3.	PLANEERINGUS KAVANDATU	5
3.1.	Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2.	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	5
3.3.	Hoonete kasutusotstarbed ja hoonete ning maaüksuste koormusnäitajad	6
3.4.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
3.5.	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	6
3.6.	tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	8
3.7.	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	12
3.8.	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	13
3.9.	Kitsendused	13
3.10.	Muud planeeringu ülesannete elluviimise põhimõtted	14
3.11.	Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	14
3.12.	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	14
3.13.	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	14
3.14.	Muudatused võrreldes algatatud lahendusega	15
3.15.	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine.	15
4.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	16
4.1.	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	16
4.2.	Täiendavate uuringute vajadus	16
4.3.	Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus	16
4.4.	Liikluskorralduse hinnangust tulenevad nõuded:	17
4.5.	Haljastus- ja keskkonnakaitsenõuded	17
4.6.	Tuleohutusnõuded	18
4.7.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	18
4.8.	Muud nõuded	19
5.	PLANEERINGUS KAVANDATUD VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE	20
5.1.	Vastavus lähtedokumentidele	20
5.2.	Tallinna Linnavalitsuse 26.juuni 2013.a. korralduses nr. 944-k määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:	22
6.	JOONISED	25

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT

Detailplaneeringu ala, suurus 1,22 ha, asub Kristiine linnaosa Lilleküla asumis, Paldiski maantee, Tehnika tänava, Tulbi tänava ning Madara tänava vahelisel maa-alal. Planeeritava maa-alaga põhja pool külgneval Paldiski maanteel kulgeb Põhja-Tallinna linnaosa piir, idast piirneb käsitlev ala raudteega ja Kesklinna linnaosa piiriga.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- anda ehitusõigus uue ja kaasaegse äri-büroohoone ehitamiseks, võimaldamaks anda linnapildile parem väljanägemine, kui võimaldavad senised amortiseerunud hooned.
- planeeringuala polüfunktsionaalseks alaks kujundamine, mis aitab kaasa piirkonna arengule, sidudes omavahel külgnevad kvartalid.
- muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringu alale on kavandatud üks ärimaa sihtotstarbega krunt, selleks on ette nähtud Paldiski mnt 25 tootmis- ja ärimaa kinnistu ja Paldiski mnt 25a ärimaa kinnistu liita üheks ärimaa kinnistuks.

Andmed on toodud põhijoonise tabelis.

3.2. HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala paikneb vastavalt koostatavale Kristiine linnaosa üldplaneeringule ettevõtlus- ja tootmisalas. Planeeritavate hoonete otstarve on sarnane ümbritsevate hoonete otstarbele.

Olemasolevad hooned lammutatakse. Lammutatavate hoonete asemele nähakse ette hoonestustingimused kahe 4- kuni 6-korruseliste ärihoonete ning prakimismaja ehitamiseks.

Ette on nähtud määrata ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri-büroohoone ehitamiseks, kus 1. korrusel on osaliselt autode parkimisala. Mahtude leidmisel on kasutatud linnaarhitektuuris levinud võtet, kus viimane korrus astub tagasi, sellega on vähendatud visuaalselt, tänavatasapinnalt vaadatuna, hoone kõrguslikku mahtu, samas toonitatakse konsooliga või tagasiastega 1. korruse tasandil hoonestuse asukohta ja tekitab ruumi sisetänavala. Mahtude projekteerimisel on jälgitud ka seda, et oleks tagatud kõrvalpaiknevate hoonete (Tulbi tänav) insolatsiooni kestuse nõue, samuti tagab see sujuva ülemineku uushoonestuselt miljööalale.

Hoonete kõrguse määramisel on lähtutud ka Paldiski maanteelt vaadeldava Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatesektori nõudega, tagada vanalinna silueti vaadeldavus ja kõrvalkinnistu Paldiski mnt 29 hoonestuse kõrgusest (6 korrust). Vaatesektori nõudest lähtuvalt on planeeritaval alal kavandatud hoonestuse max kõrguseks 6 korrust, absoluutkõrguseks on 29,3 m (maapinnast 22 m).

Olemasoleva tootmis-ärihoone kohale piki raudteed on planeeritud kuni 4 maapealse korrusega parkimishoone. Parkimishoonel on üks keerdpandust. Parkimishoone moodustab ärihoonele kaitsva müramüüri raudteest lähtuvale liiklusmürale.

Krundi planeeringus on vahetult Paldiski mnt äärde ette nähtud väljak, mida piiravad Paldiski mnt 29 hoone ja väärtusliku kõrghaljastusega raudteetamm. Väljak jätab vaated vabaks kõrghaljastusele, mis kasvab raudteetammi kõrval ning eksponeerib kultuurimälestist - Paldiski mnt raudteeviadukti.

Piki korterelamutega ühist krundipiiri rajatakse haljasala, mis tagab elanikele privaatsuse ja kaitseb hoovialasid ärikinnistu liiklusrada eest.

3.3. HOONETE KASUTUSOTSTARBED JA HOONETE NING MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD

Hoonestustingimused on toodud detailplaneeringu põhijoonisel hoonestustingimuste tabelis.

3.4. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavasse alasse.

Sademevett ei juhita naaberkinnistutele ega ka tänavamaale. Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.5. HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

3.5.1. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud haljastust on kasutatud ala ilmestamiseks, selle esteetiliselt nauditavamaks muutmiseks.

Planeeringualal on teostatud haljastuse inventuuri ning selle alusel alal ühtegi väärtuslikku puud ega kaitstavat taimeliiki ei ole.

Planeeritavale maa-alale nähakse ette rajada kõrg- ja madalhaljastus. Tänavamaale ristmiku nähtavusalale võib kavandada ainult kõrghaljastust. Kogu alale on planeeritud 21 % maapinnaga ühendatud haljastust.

Puudele on koostatud asendusistutuse kalkulatsioon, põõsaid ei asendata. Asendusistutuse arvu täpsustatakse konkreetsete ehitusprojektide koostamise staadiumis. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 (Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord) lisas 3 toodud tabeli järgi enne kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

3.5.2. LIKVIDEERITAVATE ÜSIKPUUDE ESIALGNE ASENDUSISTUTUSTE ARVUTUS

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus käsitletaval alal

jrk nr	pos nr	puu liik	väärtus klass	arv	D	k1	k2	k3	haljastuse ühikud	Märkused/ Likvideerimise põhjus
1	5	Punane leeder	IV	1	17	0,5	0,3	0,7	8,5	plan. kergliiklustee
2	8	Arukask	IV	1	23	1,0	0,3	0,7	42,7	plan. hoonestus
					41					
3	9	Arukask	IV	1	19	1,0	0,3	0,7	12,7	plan parkimine
4	10	Hrl saar	IV	1	8	1,0	0,3	0,7	5,3	plan parkimine
5	11	Raagremmelgas	III	1	32	0,5	1,0	0,7	23,5	plan trassid ja kergliiklustee
6	12	saarvaher	III	1	42	0,5	1,0	0,7	30,8	plan sõidutee
7	7	Punane leeder	IV	1	16	0,5	1,0	0,7	17,6	
					8					
8	31	Arukask	IV	1	19	1,0	1,0	0,7	17,1	plan. kergliiklustee
9	32	Hrl saar	V	1	0		1,0	0,7	0	plan. kergliiklustee
kokku planeeritaval alal				9					158	

Likvideeritavate puude inventuur väljaspoolt käsitletavat ala

jrk nr	pos nr	puu liik	väärtus klass	arv	D	k1	k2	k3	Haljastuse ühikud	Märkused/ Likvideerimise põhjus
1	17	hrl vaher	V	1	28	1,0				Uus parkimishoone
2	18	Hrl saar	IV	1	30	1,0	0,3	0,7	20,0	Uus parkimishoone
3	19	Hrl saar	IV	1	26	1,0	0,3	0,7	24,7	Uus parkimishoone
					11					
4	20	Hrl saar	III	1	20	1,0	1,0	0,7	18,0	Uus parkimishoone
5	21	Hrl saar	III	1	29	1,0	1,0	0,7	26,1	Uus parkimishoone
6	22	Hrl saar	III	1	28	1,0	1,0	0,7	25,2	Uus parkimishoone
7	23	Hrl saar	IV	1	20	1,0	0,3	0,7	13,3	Uus parkimishoone
8	24	Hrl saar	IV	1	14	1,0	0,3	0,7	9,3	Uus parkimishoone
9	25	Hrl saar	IV	1	22	1,0	0,3	0,7	14,7	Uus parkimishoone
10	26	Hrl saar	IV	1	22	1,0	0,3	0,7	14,7	Uus parkimishoone
11	27	Hrl saar	IV	1	25	1,0	0,3	0,7	16,7	Uus parkimishoone
12	28	Hrl saar	V	1		1,0			0	Uus parkimishoone
13	29	Hrl saar	V	1		1,0			0	Uus parkimishoone
14	30	Hrl saar	III	1	25	1,0	1,0	0,7	22,5	Uus parkimishoone
15	36	Hrl saar	III	1	34	1,0	1,0	0,7	62,1	
					35					
16	37	Hrl saar	IV	1	33	1,0	1,0	0,7	65,7	Uus parkimishoone
					40					
17	38	hrl vaher	IV	1	15	1,0	1,0	0,7	13,5	Uus parkimishoone
18	39	Hrl saar	IV	1	9	1,0	1,0	0,7	82,8	Uus parkimishoone
					9					

jrk nr	pos nr	puu liik	väärtus klass	arv	D	k1	k2	k3	Haljastuse ühikud	Märkused/ Likvideerimise põhjus
					30					
					28					
					16					
19	40	Hrl saar	IV	1	28	1,0	1,0	0,7	75,6	Uus parkimishoone
					26					
					30					
20	41		V	1						
21	42		IV	1	16	1,0	1,0	0,7	35,1	
					23					
22	43		IV	1	22	1,0	1,0	0,7	29,7	
					11					
kokku väljaspoolt käsitletavad ala				22					570	

Likvideeritakse 31 haljastuslikku objekti, neid tuleb asendada 728 haljastuse ühikuga. Arvutusega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ning täpsustub raieloa. Haljastuse lahendus täpsustub hoone ehitusprojekti mahus.

3.5.3. JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED

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

Olmejäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud hoones või hoone mahus olevale laadimisalale või kinnistul. Jäätmeoidla asukoht täpsustakse ehitusprojekti.

3.6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel

3.6.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

3.6.1.1. LÄHTEANDMED

- Maa-ala plaan tehnovõrkudega (Reib OÜ, 2013 a)
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused
- EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 835:2014 Hoone veevärk

Prognoositud vooluhulgad:

- Veevarustus: 15,0 m³/ööp, 2,5 m³/h, 1,9 l/s
- Kanalisatsioon: 15,0 m³/ööp, 2,5 m³/h, 4,5 l/s
- Sademeveed ärihoone katusele: 36,0 l/s
- Sademeveed parklahoone katusele: 29,0 l/s
- Sademeveed teedelt: 10,0 l/s
-

- Välistulekustutus: *20,0 l/s 3 tunni jooksul („A“-klassi tulekustutussüsteem)*
- Sisemine tulekustutus: 1,7 l/s (B-1 klassi tulekustutussüsteem)

3.6.1.2. VEEVARUSTUS

Veevarustuse allikaks on Paldiski mnt. D225mm ühisveevärgi torustik.

Kinnistule on 2004 aastal väljaehitatud veeühendus DN50 mm (De63) kinnistu piirile toodud maakraaniga DN50mm – liitumispunktiga.

Detailplaneeringuga nähakse ette kasutada olemasoleva veeühenduse, mille läbimõõt vastab prognoositavale maks. vooluhulgale.

Paldiski mnt 25a kinnistule toodud veeühenduse toru likvideeritakse tänava D225 ühisveevärgitoruga hargnemiskohas ning suletakse pimeäärikuga.

Büroohonesse planeeritakse „A“ klassi tulekustutussüsteem – päästemeeskonna jaoks välisühendusliitmikutega DN80mm (20,0 l/sek 3 tunni jooksul, vajadusel lahendatakse sprinkler süsteem, täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis) kasutades ~70m kaugusele jäävat Paldiski mnt tuletõrjehüdranti. Samuti ka B I klassi tulekustutussüsteem.

„A“ klassi tulekustutussüsteem projekteerimisel rekonstrueerida liitumispunkt vastavalt vooluhulkadele. Liitumispunkti asukoht tuua kinnistu piirist mitte kaugemale, kui 1m.

Tehnilisse ruumi esimese välisseina taha nähakse ette paigaldada veemõõdusõlm peaveemõõtjaga DN25.

Majandus-joogiveetorustiku hargnemisele, peale peaveemõõtjat, nähakse ette paigaldada elektriajamiga siibri joogiveetotustiku sulgemiseks tulekahju korral.

3.6.1.3. KANALISATSIOON

Piirkonna kanalisatsiooni süsteem on ühisvoolne.

Kinnistule planeeritakse järgmisi kanalisatsioonisüsteeme:

- Olmereovee kanalisatsioon (K11)
- Sademevee kanalisatsioonisüsteemid (K21) – büroohoone katuselt, parklahoone avatud katuselt ja planeeritavatest teedest-parklast (restkaevudest).
- Parklahoone korrustelt põrandavee äravool (K5)
- Ühisvoolne kanalisatsioon (K0 ja K01)

Kinnistult väljuva ühisvoolne kanalisatsioonitoru nähakse ette ühendada Paldiski mnt d620mm ühisvoolse ühiskanalisatsioonikollektoriga. Paldiski mnt. äärse kõnnitee pealt juhitakse sadeveed olemasolevasse tänava restkaevu ja planeeritavale haljasalale.

0.5 m kinnistu piirist väljapoole planeeritakse paigaldada kaev- liitumispunkt (K0).

Olmereoveed büroohonest (pos. 1) juhitakse kinnistusesese olmereovee kanalisatsioonitorustiku kaudu liitumispunkti. Sademeveed büroohoone katuselt (puhastamist mitte vajav sadevesi) juhitakse kinnistusesese sademevee kanalisatsiooni kaudu ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

Parklahoone katuselt tulenev sadevesi (puhastamist vajav sadevesi), välise parkla planeeritavatest restkaevudest (puhastamist vajav sadevesi) ning parklahoone korrustelt tulenev põrandavee äravool (puhastamist vajav äravool) juhitakse kinnistusesesse ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku, kust peale puhastamist (liiva-mudapüüduris ja õli-bensiinipüüduris) suunatakse ühtlustusmahutisse ning sealt edasi planeeritavasse liitumispunkti.

Samuti suunatakse ühtlustusmahutisse ka sademevee äravool büroohoone katuselt.

Parklahoonesse ei planeerita olmereovee kanalisatsiooni.

Ühtlustusmahuti valik

Sademeveed kokku: 75,0 l/sek

Mahuti maht: 22 m³

3.6.2. GAASIVARUSTUS

Planeeringuala kuulub kaugküttepiirkonda, aga kuna planeeringuala vahetus läheduses AS Tallinna Küttele kuuluv kaugküttevõrk puudub, siis gaasivarustuse kasutamine sooja- ja soojaveevarustusena on alternatiivlahendus. Täpne kütteviis selgub hoone ehitusprojekti koostamiseks väljastatavatest AS Tallinna Kütte tehnilistest tingimustest.

Vastavalt AS Eesti Gaas poolt väljastatud tehniliste tingimustele 15.11.2013 nr 5-1/254 on detailplaneeringuala gaasivarustus lahendatud olemasoleva Paldiski mnt A-kategooria gaasijaotustorustikult töö rõhuga 20 mbar.

Ühenduse teostusviis kolmikuga hargnemine olemasolevalt torult.

Kinnistu Paldiski mnt 25 piiri äärde tänava maa-alale paigaldada liitumispunkt maasiibriga DN150. Planeeritud torustiku tüüp – A-kategooria, maa-alune, plasttorustik ISO 4437 PEH 100, SDR11.

Sulgeseadme tüüp – planeeritud maakraan DN150 kape all.

Planeeritud välisgaasitorustik on planeeritud olemasolevatest ja paigaldatavatest kommunikatsioonidest vahekaugusele vastavuses EVS843:2016. Välisgaasitorustiku kaitsetsoon 1m torustikust mõlemale poole. Rajamissügavus 1m toru peale, kaeviku minimaalne laius 0,5m, algtasitide tihendatud liiv.

Kinnistul paiknev olemasolev gaasitorustik likvideerida alates Tulbi 7 kinnistu piirist.

3.6.3. ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 14.07.2014 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 221578 on planeeritud järgmised tööd:

- demonteerida olemasolev komplektalajaam nr. 834;
- demonteerida nn. tellija alajaam nr. 11609 ja seda alajaama toitev keskpinge kaabel nr. 11609;
- demonteerida ja lammutada olemasolev kioskalajaam nr. 187;
- demonteerida olemasolev alajaamast nr 834 kuni alajaamani nr 187 kulgev keskpinge kaabel nr. 5507;
- demonteerida kinnistul paiknevad lammutatavaid hooneid toitvad 0,4 kV kaablid.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on kinnistu koormuskeskmesse parkimismajja joonisel G-006 näidatud asukohta planeeritud kahe trafoga, individuaallahendusega sisseehitatud alajaam (ligikaudsete koordinaatidega $x=6588585,83$; $y=540997,37$).

Alajaama toiteks planeeritavad 10 kV kaabelliinid:

- olemasolev kaabel nr. 3108 pikendatakse jätkumuhvi abil kuni planeeritava alajaamani. Muhvi ligikaudsed koordinaadid on $x = 6588662,51$; $y = 541016,72$;
- olemasolev kaabel nr. 5617 pikendatakse jätkumuhvi abil kuni planeeritava alajaamani. Muhvi ligikaudsed koordinaadid on $x = 6588490,96$; $y = 540995,93$.

Planeeritava alajaama 0,4kV jaotusseadme ruum on ühtlasi ka parkimismaja peakilbiruum. Sellest ruumist on planeeritud ka 0,4 kV kaabelliin kuni planeeritava büroohooneni.

3.6.4. FOORIDE ELEKTRIVARUSTUS

Käesoleva lahenduse konsultandiks on AS Signaal TM.

Olemasolev Paldiski mnt ja Ristiku tn ristmiku teenindavate fooride jõu- ja juhtimiskilp saab käesoleval ajal toite detailplaneeringuga likvideeritavast komplektalajaamast nr. 834. Käesoleva projektiosaga on lahendatud fooriseadmete toide planeeritava alajaama baasil maakaabliga.

Ristmiku lähedusse joonisel G-006 näidatud asukohta planeeritakse kaablikaev näit. KTS-7-9. Kaevust kuni olemasoleva fooride juhtimiskilbini planeeritakse kaks 750N kollast Ø75 kaablikaablikaevu jõu- ja juhtimiskaablite tarbeks. Olemasoleva fooride juhtimiskilbi asukoha koordinaadid on $x = 6588674,7574$;

$y = 541016,9640$

Planeeritava lahenduse täpsemad tehnilised andmed ja kasutatavad materjalid antakse projekti järgmises staadiumis.

3.6.5. SIDEVARUSTUS

Käesolevale detailplaneeringule on Elion Ettevõtted AS poolt 13.11.2013 väljastatud Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21953702.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on Paldiski mnt. asuvast olemasolevast sidekanalisatsioonikaevust nr. m389 (ligikaudsete koordinaatidega $x = 6588681,58$; $y = 54015,16$) planeeritud üheavaline sidekanalisatsioon kuni planeeritava äri-kontorihooneni. Mõtteline side-liitumispunkt on näidatud tehnovõrkude koondplaani joonis G-013/1.

Olemasolev üheavaline sidekanalisatsioon ja kaevud nr. m4653, m4654 ja m4655 antud kinnistul demonteeritakse. Samuti demonteeritakse üheavaline sidekanalisatsioon alates olemasolevast kaevust nr m4656 kuni lammutatava hoone Paldiski mnt 25a.

Planeeritava sidekanalisatsiooni tehnilised andmed täpsustatakse projekti järgmise staadiumiga koostöös tehniliste tingimuste väljastajaga, Elion Ettevõtted AS-iga.

3.6.6. TÄNAVAVALGUSTUS

Kinnistu sissesõidutee(ristmik) valgustuseks on ohutussaarele planeeritud tänavavalgustuse mast kahe valgustiga T-kujulisel konsoolil. Mast toidetakse õhukaabelliiniga olemasolevast mastist.

Kinnistut läbiva jalgteede valgustus on planeeritud pargivalgustite ja hoone konsoolsesse ossa süvistatavate valgustitega. Nende valgustite toide ja juhtimine on toimub planeeritud alajaama juurde planeeritud valgustuse juhtimise kilbist.

3.6.7. SOOJUSVARUSTUS

Vastavalt AS Tallinna Kütte poolt väljastatud tehniliste tingimustele 16.12.20136 nr 21300-01-14/60 on detailplaneeringuala soojusvarustus lahendatud olemasoleva Mulla tn kaugküttevõrgust DN150 kambrite DTK0-8-11 ja DTK0-8-12 vahelt.

Käesoleval ajal kinnistu vahetus läheduses AS Tallinna Küttele kuuluv kaugküttevõrk puudub. Perspektiivne kaugküttesüsteem Mulla tänava ja planeeringuala vahel on lahendatud skemaatiliselt Mulla ja Ristiku tänava all.

Soojuskandjaks vesi temperatuuriga 130-70C, maksimaalse rõhuga katsetuste ajal 1,6MPa. Orienteeruv soojuskoormus 1,24MW, milline täpsustatakse järgnevatel projekteerimisstaadiumites.

Planeeritud kaugküttetorustik paigaldada maa-alusena eelisoleeritud kontrolltraatidega terastorudest (EVS-EN 253,448,4 88j a 489), projekteerimis- ja paigaldustööd vastavuses standardile EVS-EN1 3941.

Kinnistu piirile paigaldada liitumispunktiks jääv sulg- ja teenindusventiilide kaev malmluugiga koormustaluvusega 40 tonni.

Kaugküttetorustik paigaldada normikohaste vahekaugustega olemasolevatest ja kavandatud tehnoorkudest.

Torustikud paigaldada tihendatud liivalusele, kaeviku tagasitäide teha liivaga kuni katendialuse konstruktsioonini.

Kaugküttetorustike kohale paigaldada märkelint.

Kaugküttetorustike kontrolltraatid ühendada soojussõlme seinale paigaldatava kontrollkarbiga.

Kaugküttetorustiku torud ühendada elekterkeevitusega, kontrollides kõik keevisõmblused visuaalselt, üks keevisõmblustest kontrollida läbivalgustamisega. Keevisõmblused enne visuaalset kontrolli puhastada. Keevisühendused peavad vastama EVS.EN 25817 tase C.

Soojustrassi torustikud survetada veega rõhule 16,0 bar, tihedusele 16,0 bar vastavalt kehtivatele normidele.

Kaugküttetorustiku kaitsevöönd 2m toru isolatsioonist mõlemale poole.

Hoonete ühendus lahendatakse sõltumatu skeemi kohaselt läbi paigaldatavate plaatsoojusvahetitega täisautomaatsete soojussõlmede. Hoone täisautomatiseeritud soojussõlm paigaldatakse keldrikorrusele, külgnevalt parkla ruumidega, eraldi sissepääsuga lukustatavas ruumi.

Järgnevates projekteerimise staadiumites vaja tellida AS Tallinna Küte konkreetsed liitumise tehnilised tingimused ja sõlmida liitumisleping.

3.7. LIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED

3.7.1. LIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud nõuetele.

Planeeritavale alale on juurdepääs Paldiski maanteelt.

Territooriumile on planeeritud kõvakattega teed ja platsid liiklemiseks ning parkimiseks. Teekatted eraldada haljasaladest ja kõnniteedest betoonärekividega.

Liikluskorraldus näeb ette krundi keskele ärihoone ja parkimishoone vahele sisetäna, mille ääres on võimalik parkida, samuti on võimalik parkida äri- ja parkimishoones.

Planeeritava ala raudteepoolsel küljel on ettenähtud võrkpiire.

Planeeritaval krundil on ettenähtud avalikult kasutatav kergliiklustee, mis läbi Madara tn 25a krundi ühendab perspektiivselt Paldiski mnt ja Madara-Tulbi tänavad.

3.7.2. PARKIMINE

Parkivatele sõidukitele on ette nähtud parkimiskohad krundisisest, osaliselt ärihoones -1. korruse tasapinnas ning parkimishoones.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus vahevööndi alusel	Parkimiskohtade vajadus normatiivi rakendamise korral	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil	
				kinnistul	hoones
1	1)Plan. Äripinnad	Bruto x k kus k= 1/80	15700x1/80	48	100
	2)Plan. parkimishoone				225
Kokku			196	373	

Normatiivsete parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“. Normatiivsete parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud vahevööndi norm.

Kavandatud parkimiskohtade arv on arengukavaga kooskõlas.

3.7.3. LIIKLUSKORRALDUS JA -MÄRGID, MARKEERING

Teekatemärgistuse projekteerimisel ja peale kandmisel lähtuda EVS 614-2008 nõuetest, liiklusmärkide paigaldamisel pidada kinni -EVS 613-2001 nõuetest.

Krundi peale-mahasõidu asukohad ühendusteedega võivad täpsustuda vastavalt hoonestuse lahendusele.

3.8. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringus on ette nähtud sujuv, avalikult kasutatav kergliiklustee laiusga 3-4 meetrit piki kavandatud krundisest sõiduteed kuni Madara tänavani, mis vajadusel võimaldab luua kergliiklustee Paldiski maantee ja Madara-Tulbi tänava vahel.

Planeeringus on vahetult Paldiski mnt äärde ette nähtud väljak, mida piirab Paldiski mnt 29 hoone ja raudteetamm väärtusliku kõrghaljastusega.

3.8.1. KURITEGEVUSE ENNETAMISE JA VÄHENDAMISE ABINÕUD

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809:1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine“ Kõnniteed on valgustatud. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada vastavaid turvanõudeid - turvavalvekaamerad, elektrooniliselt valvatavad sissepääsud . Hoone ümber tuleb ette näha tänavavalgustus. Täpne turvakontseptsioon töötatakse välja hoone projekteerimisel. Hoonete ehitusloa projekt peab sisaldama vastavat osa.

3.9. KITSENDUSED

- Avalikult kasutatav planeeritav kergliiklustee laiusga 3-4m läbi pos 1
- Planeeritava sidekanalisatsiooni servituudi vajadus, koridor laiusga 2 meetrit Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi kasuks.
- Planeeritava tugevoolu maakaabli servituudi vajadus, koridor laiusga 2 meetrit Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeritava foori maakaabli servituudi vajadus, koridor laiusga 2 meetrit võrgu valdaja kasuks.

- Perspektiivse kaugkütte trassile, koridor laiusega 4 kuni 6 meetrit võrgu valdaja kasuks (laius sõltub trassi lahendusest, lahendus ja asukoht määratakse ehitusprojekti staadiumis)

3.10. MUUD PLANEERINGU ÜLESANNETE ELLUVIIMISE PÕHIMÕTTED

3.10.1. LISANDUVAD KESKKONNARISKID

Hoonestatud ala pindala suureneb seoses ümber- ja juurdeehitusega vähe, oluliselt suureneb aga hoonestuse maht, kuna hoone üks tiib tuleb 4 korruselise ja teine 6 korruselise. Tootmine asendub büroohoonega, mis vähendab keskkonna koormust. Tõenäoliselt aegunud kanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimine ümberehituse käigus ilmselt vähendab pinnasevee reostust. Detailplaneeringu realiseerimine ei põhjusta olulist (kahjulikku) keskkonnamõju, lisanduvad keskkonnahäiringud on suhteliselt väikesed või mõõdukad.

3.11. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE

Planeeritaval alal korrastakse maakasutus, vanad amortiseerunud tootmishooned likvideeritakse, rajatakse kaasaegsed ärihooned, hoonetesse kavandatud I korruse funktsioonid sobivad avalikku ruumi teenindavatele ettevõtetele, jalakäijatele on ette nähtud rajada kõnniteed, parkimine lahendatud jaotatud kujul, parkimine jagatud haljastusega, püüdes vältida suurt asfalteeritud platsi ning säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Kõrghaljastuse piirkonnaks on kruntidevahelised piirid ja maa-alustest insenerivõrkudest vabad alad. Krundile on planeeritud rajada teedest, platsidest ja hoonestusest vabale alale muru. Planeeringu lahenduses on lähtutud uue linnaruumi arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest. Arvestatud Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatesektoriga, kultuurimälestisega, Paldiski mnt raudteeviadukti ning väärtusliku kõrghaljastusega.

Planeering vastab planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.

3.12. KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE

Hetkel on Paldiski mnt 25 kinnistu pigem auk tänavaäärses foonis, planeeringuga sobitatakse see olemasolevasse hoonestusse millega luuakse parem teviklikumana mõjuv linnaruum. Planeeritava maa-ala funktsioon ei muutu, aga olemasolevate väsinud madalate hoonete asemele kerkib uus moodne büroohoone ja seda teenindav parkimismaja, sellega korrastub selle krundi välisilme tunduvalt, luues juurde avarust ja turvalisust.

Kontaktvööndi ala läbivad linnaosa tähtsusega haljaskoridorid, mis paiknevad tänavate ääres, peamiselt sõidutee ja kõnnitee vahel (nt. Ristiku tn, Tehnika tn). Ülejäänud kõrghaljastus on kruntide hoovipoolsetel osadel. Planeeritaval maa-alal on ette nähtud puude rida mööda Paldiski maanteed ning pikki Tulbi ja Madara tänavate ühist krundipiire. Planeeringulahenduse elluviimisega paraneb ala heakorrastus.

3.13. KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE

Krundi planeeringus on vahetult Paldiski mnt äärde ette nähtud väljak. Väljak jätab vaated vabaks kõrghaljastusele, mis kasvab raudteetammi kõrval ning eksponeerib kultuurimälestist - Paldiski mnt raudteeviadukti.

Planeeringulahenduse elluviimisega tekkib õdus avaliku kasutusega tänava ala, mis mõtteliselt pikendab Ristiku puisteed Tulbi ja Madara tänavani. Planeeringus näidatud ühendustee

realiseerimise võimalus sõltub Madara 25 kinnistu omanikega sõlmitavatest kokkulepetest mis lahendatakse väljaspool käesolevat planeeringut. Ka ilma ühendustee idee realiseerimiseta tekib planeeritaval maa-alal kvaliteetne sisetänav, mis on hea ligipääsuga nii jalakäijatele kui autojuhtidele, seetõttu on planeeritud äri-büroohoone esimesele korrusele võimalik rajada avarate vitriinakendega piirkonnale kasulikke teeninduspindu, nt juuksurid, printimiskeskus, lillepood jms.

3.14. MUUDATUSED VÕRRELDES ALGATATUD LAHENDUSEGA

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud järgmised muudatused

- Täpsustatud Paldiski maantelt juurpääsu liikluskorraldust
- Parkimishoone lahendatud 1 keerpandusega
- Täpsustatud haljastuse-, kergliikluse-, ja parkimislahendused
- Muudetud korruselisust, lisatud -1 korrus
- Parkimisala lahendus viidud vastavusse Linnatänavate standardiga EVS 843:2016

3.15. ESKIISLAHENDUSE AVALIKUL ARUTELUL TEHTUD ETTEPANEKUTE ARVESTAMINE.

Paldiski mnt 25 ja 25a kinnistuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik arutelu toimus Kristiine Linnaosa Valitsuses 21.08.2013. Arutelul viibisid linnaosa esindajad, projekteerijad ja kinnistu omanikud, teisi huvitatud isikuid detailplaneeringu lahendusega tutvumas ei olnud käinud ja kirjalike vastuväited ei ole esitatud.

Avalikul arutelul tutvustas arhitekt planeeringu ideed ja hoonete paiknemise põhimõtteid. Arutati detailplaneeringu algatamise korraldusega sätestatud lisatingimusi ja lähteseisukohti s.h ka kergliiklustee rajamise võimalikkust Madara tänavalt läbi Madara 25a kinnistu. OÜ Hiidrom esindaja Toom Ülesoo lubas võtta ühendust Madara 25a kinnistu omanikuga. Osa algatamise korraldusega ette nähtud tingimusi on juba eskiisi staadiumis arvesse võetud või korrigeeritud nagu korruselisus, haljastuse osakaal ja parkimise lahendus ning insolatsiooninõuded Tulbi tänav korterelamute suhtes.

Madara tn 25a kergliiklustee teemaline koosolek toimus Tallinna Linnaplaneerimis Ametis 05.02.2014, kus otsustati arvestada perspektiivse kergliiklustee rajamisega ja võimaliku erinevusega Madara 25a ehitusprojekti osas detailplaneeringust.

Nõupidamisel osalesid Üldplaneeringute osakonna esindajad, linnaosa detailplaneeringute arhitektid, projekteerijad, Paldiski mnt 25 ja Madara 25a kinnistute omanikud.

Kergliiklustee planeerimine toimub koostöös TLPAmetiga kuid kergliiklustee planeerimine läbi Madara 25a kinnistu ei kuulu käesoleva planeeringu mahtu.

4. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1. HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonestusviis: lahtine
 - Katusekalle: 0 - 18°
 - Hoone maksimaalne kõrgus 22,00 m maapinnast
 - Hoone konsoolse osa alla (kergliiklustee kohal) ette näha vähemalt 6 meetrit kõrgust ehk kavandada konsoolne osa kõrgemalt kui 1 korrus
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb mahtu liigendada mahuliselt või arhitektuursete võtetega selliselt, et vältida pika monotoonse hoonemahu teket ning tagada selliselt mahuliselt parema sobivus ka Tulbi tn hoonestusstruktuuriga

Piirdeaedade kujundustingimused:

- Raudteepoolsel küljel - võrkpiire kõrgusega kuni 1,8m

4.2. TÄIENDAVATE UURINGUTE VAJADUS

- Enne ehitusprojektide koostamist tuleb läbi viia ehitus-geoloogilised uurimistööd.

4.3. TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE HANKIMISE JA KOOSTÖÖ VAJADUS

Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga

Aktsiaselts KH Energia-Konsult

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Aktsiaseltsiga KH Energia-Konsult

AKTSIASELTS TALLINNA VESI

- Olemasolev kanalisatsiooniühendus likvideerida vahetult hargnemisel ühiskanalisatsioonitorustikust
- Planeeritavatele ühisorustikele seada notariaalne servituut
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused

AS Tallinna Küte

- Üksikuteobjektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused misjärel määratletakse, kas kaugküttega liitumine on tehniliselt võimalik

Elion Ettevõtted Aktsiaselts

- Vana võrgu demonteerimine ja kaablite likvideerimine lahendada eraldi tööprojekti staadiumil

aktsiaselts Eesti Gaas

- Ehitusprojektid kooskõlastada ettevõttega AS Gaasivõrgud

Tallinna Keskkonnaamet

- Olemasolevate hoonete lammutusprojektid ja uute ärihoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga

4.4. LIIKLUSMÜRA HINNANGUST TULENEVAD NÕUDED:

- Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoone projekteerimisel tuleks järgida põhimõtet, et tehnilisi seadmeid (nt ventilaatorid jms) ei paigutata hoone elamute poolsele hoone küljele.
- Hoonete ehitusprojekti koostamisel lisada müratasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks. Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).

4.5. HALJASTUS- JA KESKKONNAKAITSENÕUDED

Haljastus

- Ehitusprojekti koosseisus esitada uushaljastuse rajamiseks ja säilitatava haljastuse hooldustööde planeerimiseks haljastusprojekt, milles lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 ning kogumikus MaaRYL2000 esitatud nõuetest ja dendroloogi soovitustest olemasoleva haljastuse hoolduseks. Haljastusprojekti koostamisel arvestada dendroloogi ettepanekutega olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks.
- Uushaljastuse rajamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
- Paldiski mnt äärde istutatavate puude istikute tüve ümbermõõt 18/20 cm, õuealal 16/18 cm.
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- Ehitustööde ajal tuleb olemasolevate puude juurestikku, tüve ja võra kaitsta vastavalt Tallinna Linnavalikogu 02.09.2004 määruse nõuetele nr 32 „Tallinna linna kaevetöödeeskiri“. Raie- ja hoolduslõikuseks tuleb taotleda Tallinna Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist. Olemasolevate puude võra ulatuses maapinna kõrguseid mitte muuta.
- Leida asendusistutus koostöös Keskkonnaametiga ja Kristiine LOV.

Jäätmekäitlusnõuded:

- Jäätmete kogumiskonteinerite ruumid projekteerida hoone mahtu või laadimisalade piirkonda.
- Jäätmeruumide projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.

Reostusuuringust tulenevad nõuded

- Uuringuala lääneosas on pinnas reostunud naftaproduktidega. Reostunud on möllsavi peal olev täitepinnas, mis tuleb vundamentide rajamisel välja kaevata, ära vedada ja utiliseerida.
- Koostada reostuse saneerimise kava ja esitada see Tallinna Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Saneerimiskava teostaja peab omama keskkonnamõju hindamise litsentsi vastavas valdkonnas või olema reostunud pinnase jäätmekäitleja, kes omab vastavat jäätmete käitluslitsentsi ja jäätmeluba.

Muud keskkonnanõuded

- Objekti valmimisel antakse puude hooldus üle planeeritava ala omanikule (sh puude ja põõsaste esmane 2 aastane järelhooldus (kastmine))
- Territooriumil paikneb tamponeeritud puurkaev, mille asukohta ei ole võimalik tuvastada. Ehitusprojekti projektlahendus ning hoone ja parkla ehitustööd peavad siiski tagama puurkaevu konstruktsiooni ja tamponeeritud osa vigastusteta säilimise, seetõttu tuleb nimetatud ehitustöid teha väga ettevaatlikult. Tellida lammutus- ja kaevetöödele järelevalve hüdrogeoloogilist litsentsi omavalt isikult/firmalt. Järelevalve aruanne esitada Tallinna Keskkonnaametile. Tamponeeritud puurkaevu leidmisest teavitada Keskkonnaametit.

4.6. TULEOHUTUSNÕUDED

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP-1 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tulepüsivusklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega („Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standardit EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ja Eesti standard EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.
- Tuletõrje veevõtukoht peab vastama Eesti standardis EVS 812-6:2012+A1:2013 toodud nõuetele.
- Vastavalt *siseministri 07.04.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“* peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja suurus on alla 8 m, antud juhul parkimishoone keerdpanduse ning äihoone vaheline kuja, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuna planeeritav ärihoone ja Paldiski mnt 29 hoone on kavandatud plokistada, tuleb tule leviku tõkestamiseks kruntide vahelisele piirile projekteerida tulemüür.
- Planeeritud ala välistulekustutuse veevajadus on 20 l/s 3 kolme tunni jooksul, mis tagatakse Paldiski maanteel olevatest hüdrantidest 100 m kauguselt. *Kui veehulk ei ole tagatud, hoone projekteerimisel tuleb tagada vajaliku välistulekustutuse veevajadust.*
- *Tuleb arvestada päästemeeskonna sisenemisteedega. Tuleb tagada päästemeeskonnale juurdepääsuteid, vastavalt kehtivatele vastavasisulistele õigusaktidele. Päästemeeskonna sissepääsu asukoha ette parkimiskohti ette mitte näha, parkla lahendust saab täpsustada ehitusprojekti staadiumis.*
- *Hädaväljapääse ei tule – lahendatakse 2 trepikojaga.*

4.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

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

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

4.8. MUUD NÕUDED

- Ehitusprojekti etapis vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Lammutusprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga ja võrguvaldajatega.
- Tuleb arvestada planeeringualaga piirnevatega korterelamute korterite insolatsioonitingimustega.
- Näha ette meetmed, mis tagavad raudtee muldkeha stabiiluse nii ehituse perioodil kui ka hilisema eksploatatsiooni käigus
- Arvestada ajas muutuvate raudteenõlvast ning ilmastikutingimustest põhjustatud mõjutustega, muuhulgas puulehtede, lume, pinnase jne kandumisega vastu hoone raudteepoolset seina
- Kogu tööperioodi jooksul tuleb järgida teede- ja sideministri 09.07.1999 määrust nr 39 „Raudtee tehnokasutuseeskirja kinnitamine“ ja selle määruse Lisa 3 „Ehitusgabriidi rakendamise juhend“, mille kohaselt on ehitus-, remondi- ja muude tööde tegemisel keelatud rikkuda raudtee ehitusgabriidi nõudeid.
- Kontaktvõrgu kandemastidele ja kontaktvõrgu kandetrossidele on vaja seada servituudid mille moodustab maa-ala kontaktvõrgu posti tsentrist 1m kauguseni ja maa-ala mandetrossi projektsioonist maapinnal 1m kauguseni kummalegi poole projektsiooni.

5. PLANEERINGUS KAVANDATUD VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

5.1. VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering

Tallinna linna üldplaneeringus on käsitleval alal juhtfunktsiooniks ettevõtluse segahoonestusala, alal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Detailplaneeringus on kavandatud üks ärihoone ja üks parkimishoone.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Tallinna Linnavolikogu 03.11.2016 otsusega nr 172 kehtestatud Kristiine linnaosa üldplaneering.

Tallinna üldplaneeringut on täpsustatud ja täiendatud Kristiine linnaosa üldplaneeringuga. Kristiine linnaosa üldplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 03. novembri 2016 otsusega nr 172. Nimetatu alusel asuvad Paldiski mnt 25 ning 25a kinnistud ettevõtlus- ja tootmisalal (B+T) ning osaliselt ärifunktsiooniga alade ja magistraaltänavate äärse ärivööndi alal (Ä).

Ettevõtlus-tootmisaladeks on üldplaneeringuga määratud piirkonnad, mille kasutuse põhieesmärgid on kindlustada vastav territoorium ja võimalused mitmesuguste töökohtade sh tootmises rakendatud töökohtade säilimiseks ning lisandumiseks linnas. Alale võib rajada eeskätt tootmis-, veondus-, laondus- ja ärifunktsiooniga ehitisi. Uusi elamuid alale planeerida ega rajada ei tohi.

Ärifunktsiooniga alad ja magistraaltänavate äärne ärivöönd - ärifunktsiooniga piirkondade arendamise eesmärgiks on linnaosas kaubandusteenindusvõrgu tihendamine, magistraaltänaväärsete alade atraktiivsuse suurendamine, büroohoonetes uute töökohtade tekke soodustamine. Alad on mõeldud hoonestamiseks põhiliselt kaubandus- teenindus- ja büroohoonetega. Alale võib põhjendatud juhtudel kavandada ka alakorrustel paiknevate äriruumidega elamuid või ühiskondlikke hooneid, tagades eluruumide kaitstuse piirkonnast tulenevate müra- jm häiringute eest.

Haljasmaa osatähtsus kruntidel on soovitatavalt 15%, kuhu ei kuulu nt katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Planeeritaval krundil on ette nähtud äri- ja parkimishooned ning 21% maaga seotud haljastust.

Detailplaneering on Kristiine linnaosa üldplaneeringuga kooskõlas.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014.

Parkimiskohtade arvutus on teostatud vastavalt arengukavale. Normatiivne parkimiskohtade arv on 196 ning planeeritud on 373 kohta. Kavandatud parkimiskohtade arv on arengukavaga kooskõlas.

Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord”.

Vastavalt määruse nõuetele on planeeritaval alal kasvavate puude kohta koostatud botaanilise väärtuslikkuse haljastuslik hinnang (vt lisa 3.9), mille tulemused on kantud ka tugiplaani joonisele (vt lisa 4.9).

Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri.

Olmejäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud hoones või hoone mahus olevale laadimisalale või kinnistul.

Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 määratud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”.

Vastavalt määrusele jääb planeeritav ala kaugküttepiirkonda. Ühe võimalusena on soojusvarustus planeeritud kaugkütte baasil (vt p 3.6.6).

Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“.

Määrusega on arvestatud seletuskirja punktis 3.2: Hoonete kõrguse määramisel on lähtutud ka Paldiski maanteelt vaadeldava Tallinna vanalinna muinsuskaitseala vaatesektori nõudega, tagada vanalinna silueti vaadeldavus ja kõrvalkinnistu Paldiski mnt 29 hoonestuse kõrgusest (6 korrust). Vaatesektori nõudest lähtuvalt on planeeritaval alal kavandatud hoonestuse max kõrguseks 6 korrust, absoluutkõrguseks on 29,3 m (maapinnast 22 m).

Raudteeseadus

Vastavalt seadusele on koostööd tehtud AS Eesti Raudteega ning Tehnilise Järelevalve Ametiga. Vt lisa 2.

Eesti standard EVS 809-1:2002 – Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur.

Osa 1:Linnaplaneerimine.

Juhindudes standardist on detailplaneeringus välja toodud meetmed kuriteohirmu vähendamiseks planeeringualal (vt p. 4.7).

Teeseadus

Planeeringus on arvestatud teekaitsevöönditega

Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

Planeeringualale jäävate teede laiused ja planeeritav parkimishoone on määratud vastavalt standardile.

Juurdepääsu teed kavandatud laiused 6,2 m ja laiem. Maapealsed parkimiskohad on laiused 2,6 ja pikkusega 5,0 m. Jäalakajate kõnniteed on ette nähtud laiused 1,8 - 4 m.

Planeeringus olemasolevale ja planeeritavale kõrghaljastusele tagatud vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused, nõuded haljastusele vt **p 4.5**

Eesti standard EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

Insolatsioonitingimuste tagamiseks on hoone korruselisust elamute suunas vähendatud, samuti on insolatsioonitingimuste kontrollimise nõue sisse kirjutatud punkti 4.8

Detailplaneering on kooskõlas Eesti standarditega EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”

Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”.

Planeeringus on ette nähtud likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimine vastavalt määrusega kehtestatud nõuetele (vt p. 3.5.2).

Siseministri määrus nr 17 07.04.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Planeeringuga kavandatud hoonete tulepüsivus ja kujade vajadus on määratud vastavalt määrusele (vt p. 4.6).

Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud nõue rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” (vt p. 4.4).

AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused nr PR/1418708-1, 25.04.14

Planeeringuala olme--- ja tulekustutusvesi, reo--- ja sademevesi on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 3.6.1). AKTSIASELTSIGA TALLINNA VESI on tehtud koostööd (vt lisa 2).

Aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused nr 5-11254, 06.12.2013

Planeeringuala gaasivarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p 3.6.2). Aktsiaseltsiga Eesti Gaas on tehtud koostööd (vt lisa 2)

Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi tehnilised tingimused nr 21953702, 13.11.2013

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 3.6.5). Elion Ettevõtted Aktsiaseltsiga on tehtud koostööd (vt lisa 2).

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused nr 216718, 10.02.2014

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p. 3.6.3). Elektrilevi OÜ-ga on tehtud koostööd. (vt Lisa 2)

Aktsiaselts Tallinna Küte tehnilised tingimused nr 21300-01-14/60

Planeeringuala soojusvarustus on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele (vt p 3.6.6). Aktsiaseltsiga Tallinna küte on tehtud koostööd (vt lisa 2)

Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsi tehnilised tingimused nr 14.1/990, 01.08.2014

Kontaktvõrgu kandemasti asukoht on valitud vastavalt tehnilistele tingimustele. Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsiga on tehtud koostööd (vt lisa 2)

5.2. TALLINNA LINNAVALITSUSE 26.JUUNI 2013.A. KORRALDUSES NR. 944-K MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHTADELE JA LISATINGIMUSTELE:

4.1 hooned kavandada 4-6-korruselised arvestades, et oleks tagatud linnaehituslikult sobiv ja sujuv üleminek planeeritavalt miljöölalt uushoonestusele;

Kavandatud hooned on 4-6 korruselised.

4.2 tagada planeeringualaga piirnevates korterelamutes Eesti standardi EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” kohane insolatsioon;

Planeeringualaga piirnevates korterelamutes on tagatud kohane insolatsioon vastavalt Eesti standardi EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” Vt DP Lisades

4.3 analüüsida liikluskoormust Endla - Madara tänava ja Paldiski maantee piirkonnas. Esitada liikluskorralduse lahendus, vajadusel teha Paldiski maantee ja Ristiku tänava liikluskorralduse muutmise ettepanek;

On analüüsitud liikluskoormust Endla-Madara tänava ja Paldiski maantee piirkonnas. Vt DP Lisades

Esitatud liikluskorralduse lahendus, lahendatud Paldiski maantee ja Ristiku tänava liikluskorraldus. Vt DP Planeeringu joonised G 012 ja G 014

4.4 planeerida sujuv, avalikult kasutatav kergliiklustee minimaalse laiusena 3 meetrit piki kavandatud krundisest sõiduteed kuni Madara tänavani üle Madara tn 25a krundi võimaldades luua ühenduse Paldiski maantee ja Madara - Tulbi tänava vahel;

Planeeritud sujuv, avalikult kasutatav kergliiklustee laiusena 3-4 meetrit piki kavandatud krundisest sõiduteed kuni Madara tn 25a krundini.

4.5 Paldiski maantee äärde kavandada puuderida;

Paldiski maantee äärde on kavandatud puuderida.

4.6 haljastuse osakaal krundil peab olema vähemalt 15%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus;

Haljastuse osakaal planeeritaval krundil on 21%, selle hulka ei kuulu katuse, garaaži pealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

4.7 näha ette parklate ja platside reostusohtriku sademevee puhastamine enne ühisvõrku suunamist;

Reostusohtrikud sademeveed on planeeritud juhtida läbi liiva-õlipüüduuri.

4.8 territooriumile kogunevat sademevett raudteemaale mitte suunata;

Sademeveed on kavandatud kokku koguda omal kinnistul.

4.9 näha ette planeeritava ala raudteepoolsele küljele piire;

Planeeritava ala raudteepoolsele küljele on ette nähtud võrkpiire kõrgusega max 1.8m.

4.10 raudtee muldkehandi vahetusse lähedusse parkimismaja rajamisel tuleb hoone ette näha ilma sokli- või maa-aluse korrusega;

Parkimismaja hoone on ettenähtud ilma sokli- või maa-aluse korrusega;

4.11 teostada territooriumi keskkonnaseisundi hinnang;

Territooriumi keskkonnaseisundit hindas REIB OÜ, töö nr GE-1600. Vt DP Lisades

4.12 planeeritaval alal paiknevad alajaamad paigutada soovitatavalt hoone mahtu või anda sobiv lahendus;

Alajaam on planeeritud parkimishoone mahtu.

4.13 enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida ehitusseaduse § 13 kohane teede ja tehnovõrkude valmishitamise leping;

Vastav leping sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist

4.14 teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Kristiine Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Linnavaraametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Tallinna Kultuurivärtuste Ametiga, Muinsuskaitseametiga, Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsiga, Aktsiaseltsiga Eesti Raudtee, Tehnilise Järelevalve Ametiga,

Päästeameti Põhja päästkeskusega ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

Nimetatud institutsioonidega ja isikutega on vajalikul määral koostööd tehtud. Vt lisa 2.

6. JOONISED

Asukohaskeem	G011	
Põhijoonis	G012	1:500
Tehnovõrkude koondplaan	G013/1	1:500
Soojusvarustuse skeem väljaspool detailplaneeringu ala	G013/2	
Liiklusjoonis	G 014	1:500
Parkimiskorruste skeemid	G014/1	1:1000
Teede ja tehnovõrkude lepingu juurde skeem	G015	1:1000