

SISUKORD

I SELETUSKIRI	2
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	2
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	3
4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	3
4.2. Hoonestusala, hoone paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted.....	3
4.3. Hoone kasutusotstarbed, hoone ja maaüksuse koormusnäitajad.....	4
4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	4
4.6. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .	6
4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	6
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	7
4.9. Kavandatud kitsendused	8
4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele.	8
4.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	8
4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	9
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.....	10
5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded	10
5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	10
5.3. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks.....	11
6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.....	13
II PLANEERINGU JOONISED	15
1. ASUKOHASKEEM	
2. PÕHIJONIS M 1:500	
3. TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500	

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumentid

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Tallinna Linnavalitsuse 19.06.2015 korraldus nr 1090-k detailplaneeringu algatamiseks.

- FAMINO AS 10.02.2015 taotlus nr DP040820 detailplaneeringu algatamiseks;

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud (vt detailplaneeringu lisad):

- Topo-geodeetilise alusplaani koostas A GEO OÜ, 2011 (töö nr 11073);
- Dendrooloogilise inventeerimise teostas Kadi Tuul, september 2007;
- Keskkonnaseisundi hinnangu koostas OÜ Adepte Ekspert, oktoobris 2015.
- Geotehnilise uuringu sh reostusuuringu teostas AS Geotehnika Inseneribüroo, novembris 2015.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Mustamäe linnaosa üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr 230.
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 (redaktsioon 25.02.2010) kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 - 2014“;
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav ala, suurusega 0,22 ha, asub Tallinnas Mustamäe linnaosas, Kadaka tee, Kadaka puiestee ja Mäealuse tänava vahelises piirkonnas, Kadaka tee ääres.

3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on järgmised:

- Meeldiva keskkonna loomine, kus hoone ning välisruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud.
- toimiva ning vajadustele vastava taristu loomine;

Eelnevast lähtuvalt on Detailplaneeringu koostamise eesmärk ärimaa sihtotstarbega Kadaka tee 183c/1, 183b/1 ja 183b/2 kinnistud ümber kruntida ning moodustada üks äri- ja tootmismaa või ainult ärimaa sihtotstarbega krunt. Äri- ja tootmismaa või ärimaa krundile määrata ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone või ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Olemasolevast Kadaka tee 183c/1 kinnistust (katastritunnus: 78405:502:1260), Kadaka tee 183b/1 kinnistust (katastritunnus: 78405:502:1400) ja Kadaka tee 183b/2 (katastritunnus: 78405:502:1410) kinnistust moodustatakse 1 krunt:

- Krunt 1 on pindalaga 2152 m², sihtotstarbeks on 20-100% Ä ja 0-80% Th.

4.2. Hoonestusala, hoone paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringulahenduse elluviimiseks on planeeritaval maa-alal paiknev hoonestus, toitlustushoone „Kannu Kõrts“, ettenähtud lammutada.

Detailplaneeringu arhitektuurilise lahenduse koostas AB Ansambel OÜ arhitektuuribüroo.

Hoone paiknemise kavandamise põhimõtted

Kadaka tee ääres ei ole ühtset tänavaf fronti välja kujunenud. Olemasolev hoone paikneb planeeritava krundi tagumises osas. Uue hoone paigutamisel on seda arvestatud ja ka uus hoone hakkab paiknema sisuliselt samal kohal likvideeritava hoonega. Selliselt säilib krundil juba varem väljakujunenud olukord, mille puhul paikneb parkla hoone ees. Hoone paigutamisel on arvestatud ka olemasoleva juurdepääsu servituudiga Kadaka tee 183b/3 kinnistu kasuks. Hoone paigutamisel on arvestatud ka sellega, et tekiks kompaktne haljasala, mis oleks eraldatud liiklusest.

Hoone suuruse kavandamise põhimõtted

Kadaka tee ääres ei ole ühtset tänavaf fronti ka korruselisuse osas välja kujunenud. Seega on uushoonestus kõrguse kavandamisel lähtunud ümbritsevast keskkonnast. Planeeringualast Akadeemia tee poole liikudes paiknevad tänava ääres AS-ile Tallinna Küte kuuluvad kõrged mahutid, läänepool on kahe- ja kolmekorruselised hooned. Naaberala planeeringuga kavandatakse vahetult kavandatava hoone lõunaküljele 6-korruselise hoonet. Lisaks on arvestatud sellega, et oleks tagatud üldplaneeringust

tulenev haljastusprotsent ja normidekohane parkimine omal kinnistul. Detailplaneeringus on jäetud ka perspektiivne võimalus hoonete maa-aluse korruse ehitamiseks.

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind (m.a/m.p)	Hoonete arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast, m/korruselisus(m.a/m.p)
Krunt 1	700/700	1	20m/ -1/6

Märkus: m.p - maapealne hoone alune pind ning korruselisus;

m.a – maa-alune hoone alune pind ning korruselisus.

4.3. Hoone kasutusotstarbed, hoone ja maaüksuse koormusnäitajad

Planeeritud hoone kasutusotstarve on jäetud lahtiseks. Arvestatud on, et hoone esimesel korrusel võib paikneda suure külastajate arvuga asutus nt kaubandus- ja teenindusruumid, ülemistel korrustel on väikese külastajate arvuga asutused nt büroo-ja administratiivruumid. Kuni 80% ulatuses võib hoone kasutusotstarve olla ka keskkonda mittehäiriv tootmine (nt kergetööstus).

Detailplaneeringu lahendusega lubatud planeeringuala hoonestustihedus (suletud brutopinna m² / plan. kinnistu pindala m²) on:

- Krunt 1: $3650/2152=1,7$

Seega on planeeritavate kruntide hoonestustihedused ümbritsevate kruntide hoonestustihedustest (vt detailplaneeringu lisad – Ruumilise keskkonna analüüs, joonis) veidi suurem, kuid sobib oma kõrguse ja asukohaga ümbritsevasse keskkonda.

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei kavandata maapinna vertikaali olulist muutmist. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Maapinna vertikaalplaneering peab välistama sademevee juhtimise naaberkinnistutele.

4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeritaval alal asuva kõrghaljastuse kohta on läbi viidud dendroloogiline hinnang (vt detailplaneeringu lisad – Joonis nr 1. Tugiplaan ja ptk nr 4. Dendroloogiline uuring). Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette maksimaalselt kuni 4 haljastusliku objekti likvideerimine, neist:

- 2 IV väärtusklassi üksikpuud, mis jäävad planeeritavale tee alale või sellele liiga lähedale;
- 2 V väärtusklassi üksikpuud, mis jäävad planeeritavale tee alale või sellele liiga lähedale;

Likvideeritavad puud jäävad planeeritavale hoonestusalale, tee alale või neile liiga lähedale või kahjustavad olemasolevat väärtuslikumat haljastust, ei oma piisavat kasvuruumi või on kuivanud.

Asendusistutuse kohustus määratakse raieloal haljastuse ühikutes. Haljastuse ühikute hulk vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 tingimustele on 80.

2016

Vastavalt Tallinna Linnavalikogu 19.05.2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“:

§ 3. Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimuste ja korra põhimõtted

(2) Raieks ja hoolduslõikuseks ei ole vaja luba taotleda:

1) alla 8 cm rinnasläbimõõduga puule;

Põõsastele ja V väärtusklassi puudele asendatava haljastuse ühikuid ei määrata.

Likvideeritavate puude ja põõsaste arv on toodud kui maksimaalne võimalik, mis täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus, kui fikseeritakse lõplikult hoonete ja juurdepääsutee asukoht.

Likvideeritavad puud ja haljastuse ühikute arvutamine:

Jrk nr.	Puittaime nimetus	Hindamise objekt	D - raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puhul läbimõõtude summa cm	Haljas-tuslik väärtus-klass	Puuliigi koefitsient - k1	Puu seisukorra koefitsient - k2	Raiepõhjuse koefitsient - k3	Haljastuse ühikud $D * (k1+k2+k3) / 3$
1	harilik mänd	puu	20	V	-	-	-	-
2	harilik mänd	puu	29	V	-	-	-	-
3	harilik mänd	puu	37	IV	2,5	0,3	0,7	43
4	harilik mänd	puu	32	IV	2,5	0,3	0,7	37
KOKKU								80

Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotletakse raieluba Tallinna Keskkonnaametist. Uushaljastuse rajamine ja liigi valik lahendada haljastusprojektiga, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Haljastusliku hinnangu koostanud Kadi Tuul, kes on andnud järgmiseid soovitusi olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Kasutada linnatingimustes vastupidavaid liike ja sorte.
- Liigivalikul lähtuda valgustingimustest ning puujuurte ja võra kasvuruumi vajadusest.
- Säilitatavate puude kaitsmiseks mehhaaniliste vigastuste ja pinnase tihenemise eest ehitustegevuse ajal võtta tarvitusele erimeetmed (vt detailplaneeringu lisad vt ptk 4. Dendroloogiline hinnang);

Kogu planeeritava ala haljaspinna osakaal on 17%. Haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 10% (selle hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus). Kadaka tee on tänavahaljastuse vajadusega tänav ning planeeringus on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine tänava äärde, planeeritavale krundile.

Planeeritud krundile on ette nähtud individuaalne jäätmekonteiner, mis asub hoones, tänava tasapinnas (asukoht täpsustub ehitusprojektiga). Eriveokitele on tagatud konteineritele vaba juurdepääs. Hoonetealuse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.6. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale krundile 1 on tagatud Kadaka tee T6 kinnistult (katastritunnus: 78405:502:0073). Kadaka teele on koostatud SKA IB OÜ poolt taastusremondi projekt (töö number 15023).

Parkimiskohtade arvutusel on hoone asukohaks ja normi liigiks: linnakeskus/vahevöönd. Parkimine on lahendatud vastavalt „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 - 2014“ punktide 6.3.1. (vt parkimiskohtade arvutust - Joonis 2 - Põhijoonis).

Parkimine on kavandatud osaliselt krundile ja osaliselt hoone esimesele korrusele. Krundile on ette nähtud kuni 22 parkimiskohta ja hoone esimesele korrusel kuni 14 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv ja asukoht täpsustub edasise projekteerimise käigus.

Planeeritaval krundil on olemasolev sõiduteeservituut Kadaka tee 183a ja Kadaka tee 183b/3 kasuks. Olemasoleva servituudi ulatuses määratakse sõiduteeservituut Kadaka tee 183b ja Kadaka tee 183d kinnistute kasuks.

4.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeritav ala on ühendatud tehnovõrkudega, tehnovõrkudega liitumispunktid on välja ehitatud. Lahendus täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS Tallinna Vesi poolt 31.07.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1537362-1. Väljastatud tehnilised tingimused kehtivad 1 aasta.

Planeeringuala olme- ja sisetulekustutusvesi (0,2 l/s ja 10l/s) on ette nähtud Kadaka tee dn200mm ühisveetorustikust. Välisveetulekustutusvesi 15 l/s on tagatud Kadaka tee dn200mm veetoru olemasolevast hüdrandist. Piirkonnas on tagatud vabasurve 410kPa.

Kanalisatsioonisüsteem on piirkonnas lahkvoolne. Planeeringuala reoveed (0,2 l/s) juhitakse Kadaka tee d100mm reovee ühiskanalisatsiooni. Sademeveed (16 l/s) on ette nähtud juhtida Kadaka tee d600mm sademevee ühiskanalisatsiooni, sademevee pealevoolu ühiskanalisatsiooni tuleb vajadusel reguleerida planeeringualal.

2016

Transpordimaa kinnistule Kadaka tee T6 planeeritud kõnnitee sademevesi juhatakse haljasalale.

VK-võrkude ehitustööde mahud on järgmised: veetorustikul ca 40 m, reoveetorustikul ca 12m ja sademeveetorustikul ca 15m.

Elektrivarustus

Planeeritud ala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 07.08.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 233192.

Planeeritava hoone varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Kadaka tee 183c/1, 183b/1 ja 183b/2 kinnistu piirile planeeritud jaotus- ja liitumiskilbist. Jaotuskilbi toide on ette nähtud 0,4kV kaablitega alajaama nr 928 0,4 kV jaotlast.

Tänavavalgustus

Säilib olemasolev tänavavalgustus. Täiendavat tänavavalgustust ei ole vaja planeerida.

Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustuse koostamise aluseks on AS Eesti Telekom tehnilised tingimused 13.07.2015 nr 24805317. Planeeritaval alal paiknevad AS Eesti Telekom-i sideliinirajatised. Sideühendus on ette nähtud alale välja ehitatud Ø100mm sidekanalisatsiooni torustikust.

Küte

Küttega varustamine on planeeritud vastavalt ASi Tallinna Küte 04.08.2015 tehnilistele tingimustele nr 21300-01-15/53.

Ühendatav soojuskoormus määratakse projekteerimise käigus (orienteeruvalt 0,500 MW).

Ühenduskoht kaugküttevõrguga on projekteeritav hargnemissõlm maa-alusel raudbetoonist kanalis paikneval soojustorustikul DN350 kambrite MO3-3 ja MO3-4 vahel.

Soojuskoormuse ülekandeskeem-sõltumatu. Soojuskandja parameetrid:

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

Gaas

Tehnoloogilisest vajadusest lähtuvalt (toitlustusasutuste tarbeks vm) on võimalik liituda ka gaasiküttega. Maagaasivõrguga liitumine lähtuvalt AS Eesti Gaas tehnilistest tingimustest 08.07.2015 nr 5-1/132.

Planeeritava äri- ja tootmishoone maagaasivõrguga liitumine on planeeritud B-kategooria gaasijaotusvõrgult, mis paikneb Leiva tänava ja Kadaka tee ristmikul. Planeeringus on näidatud planeeritava gaasitrassi orienteeruv asukoht.

4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritav uus kaasaegne hoone, krundile rajatav haljasala koos normidele vastava parklaga korrastab linnaruumi ja seeläbi muudab kvaliteetsemaks ka avaliku ruumi. Avaliku ruumina on planeeringualal kasutusel Kadaka tee, millele on SKA IB OÜ

koostanud taastusremondi projekti (töö nr 15023). Mõlemal pool Kadaka teed on rekonstrueeritud kõnniteed ja rajatud on bussitasku. Planeeritavale alale on kavandatud puuderida, mis samuti tõstab avaliku ruumi kvaliteeti.

4.9. Kavandatud kitsendused

Krunt 1 ettenähtud tehnovõrgu servituudi vajadusega alad:

- tehnovõrgu servituudi vajadusega ala ol.olevale reoveetorule, koridoris laiusena 4m võrguvaldaja kasuks;
- tehnovõrgu servituudi vajadusega ala ol.olevale sademeveetorule, koridoris laiusena 4m võrguvaldaja kasuks;
- tehnovõrgu servituudi vajadusega ala ol.olevale veetorule, koridoris laiusena 4m võrguvaldaja kasuks;
- tehnovõrgu servituudi vajadusega ala plan. liitumiskilbile, suurusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks
- ol.olev juurdepääsu servituut Kadaka tee 183a ja Kadaka tee 183b/3 kinnistute kasuks;
- juurdepääsu servituudi vajadusega ala olemasoleva juurdepääsu servituudi ulatuses määratakse Kadaka tee 183b ja Kadaka tee 183d kinnistute kasuks.

4.10. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Meeldiva keskkonna loomine, kus hoone ning välisruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud.

Olemasoleva amortiseerunud hoone asemele planeeritakse uus kaasaegne hoone. Linnaruumi rikastatakse korrastatud krundiga, võrreldes olemasoleva olukorraga suurendatakse haljastusprotsenti ja kavandatakse Kadaka tee äärde puuderida.

- Toimiva ning vajadustele vastava taristu loomine;

Planeeritakse vajalikud ühendused tehnovõrkudega ja nähakse ette juurdepääsud kruntidele.

4.11. Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Haljastuse säilitamise ja rajamise põhimõtted on planeeringus kajastatud (ptk. 4.5) ning nende järgimisel luuakse meeldiv linnaruum.

Jäätmekäitlus on planeeritud vastavalt nõuetele ning sellega täiendavat mõju elukeskkonnale ei kaasne.

Logistiliselt paikneb planeeringuala heas piirkonnas, lähim olemasolev ühistranspordipeatus jääb alast u 30 m kaugusele. Pärast Kadaka tee taastusremonti on ühissõidukite peatus vahetult planeeritava krundi ääres.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.

4.12. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeritava ala sihtotstarve on ärimaa või äri- ja tootmismaa funktsiooniga, mis lisab piirkonda töökohti.

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ soovitude alusel. Vt ptk 4.2 – Turvalisusest tulenevad nõuded.

Planeeritu on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

5.1. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulikke ja arhitektuurselt sobivaid ehitusmaterjale. Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega. Hoonete kõrgused vt ptk 4.2.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavale hoonele:

- Uue hoone arhitektuurne lahendus tuleb kavandada kaasaegne
- sokli kõrgus 0,3-0,5 m maapinnast
- katus: lame
- välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, vineer, puit, komposiitplaat, kasutada vähemalt 2-3 materjali ja/või värvitooni, keelatud on raskepäraselt ja arhailiselt mõjuvad lahendused ja materjalid.
- tänava poolt krunti piirata ei ole ette nähtud. Kruntide vahelised piirded ehitatakse kokkuleppel naabriga.

5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Detailplaneeringus määratakse järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- planeeringulahenduse elluviimiseks on olemasolevad hooned ette nähtud lammutada. Lammutamine teostada viisil, mis tagab Kadaka tee 138c kinnistul paikneva hooneosa säilimise. Vajadusel tellida enne lammutamist inseneritehniline hinnang.
- tööprojekti koostamisel lähtuda Tallinna linna kaevetööde eeskirjast.
- hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

Keskkonnahoiust tulenevad nõuded:

- Olemasoleva hoone lammutusprojekt ning uue äri- ja tootmishoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- hoone ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate/istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 tabel 9.13 nõuetele.
- Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotletakse raieluba Tallinna Keskkonnaametist.
- Ehitusprojekt koos haljastusprojektiga esitada Tallinna Keskkonnaametile kooskõlastamiseks enne ehitusloa taotlemist.
- Tänavapuude istutuse kavandamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest.
- Parkimiskohtade alla kavandada vajadusel tugipinnas.
- jäätmekäitluse lahendus ning hoone aluse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

2016

- sademevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes). Parkimiskeldrite põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.
- Tulenevalt keskkonnaseisundi hinnangust (vt detailplaneeringu lisad ptk 5) tuleb:
 - o Läbi viia radooni mõõtmine uue hoone aluses pinnases.
 - o Täpsustada võimaliku pinnasereostuse olemasolu ja ulatust. Otstarbekas oleks reostusuuring koostada järgnevas projekteerimisetapis, mille puhul oleks võimalik pinnaseproove võtta koos ehitusgeoloogiliste uuringute teostamisega.
 - Reostusuuring on teostatud, vt detailplaneeringu lisad ptk 5.
 - o Vajadusel koostada reostuse likvideerimise kava. Suure tõenäosusega võib reostus paikneda lokaalselt kinnistul olevas ebaühtlase koostisega täitepinnases.
 - Reostusuuringu tulemustest selgus, et naftasaaduste sisaldus pinnases ei ületa ettenähtud piirarvu. Seega võib öelda, et antud alal on pinnase seisund rahuldav ja inimese tervisele ning keskkonnale ohtlikku reostust ei esine.
 - o Koostada likvideeritava hoone lammutusprojekt koos jäätmekavaga.
 - o Üle elamumaa piirnõu reostunud pinnas anda see üle vastavat jäätmeluba, ohtlike jäätmete käitluslitsentsi või kompleksluba omavale ettevõttele.
 - o Täitepinnas tuleb välja kaevata ja hooned rajada madalvundamendiga kruusale liivale (kihid 3,4 ja 5).

Turvalisusest tulenevad nõuded:

- Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatavate hoonete sissepääsud valgustada ning säilitada olemasolev tänavavalgustus.
- Soovitav on kasutada mehitatud ja/ või automaatvalvet.

Tuleohutusest tulenevad nõuded:

- Planeeritav hoone on tuleohutusklassiga TP1.
- tuleõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008 nõuetele. Hoone ehitatakse vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Hoonete vahel on tagatud 8 meetrine kuja. Planeeritavale alale on tagatud päästetehnika juurdepääs. Tulekustutusvee võtmist on kirjeldatud ptk 4.7.

5.3. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks

- Elektrilevi OÜ - Tööjoonised koostada täiendavalt. Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid koostada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- AS Eesti Telekom – Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Elionile kuuluv liinirajatis – kaablikanaliseerimine. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga

2016

- AKTSIASELTS TALLINNA VESI - Enne järgnevaid projekteerimisstadiumeid taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- AS Tallinna Küte - tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusest nr 19 on gaasiga liitumine antud piirkonnas lubatud ainult tehnoloogiliseks otstarbeks (gaasipliidid jms) mitte hoone küttevastuse lahendamiseks. Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda AS Tallinna Küte konkreetsed tehnilised tingimused.

6. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele

Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud „Mustamäe linnaosa üldplaneeringu“ punkti 2 alusel on Mustamäe linnaosa üldplaneering Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringut“ täpsustav ja osaliselt muudev planeering Mustamäe linnaosa piirides.

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala Akadeemia kvartalis, tootmis- ja/või ärifunktsiooniga arengualal (A-5).

Detailplaneering on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

Vastavus algatamise korralduses esitatud lisanõuetele

Detailplaneeringu algatamise korraldusest (Tallinna Linnavalitsus korraldus number 1090-k) lähtuvalt tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisatingimusi:

1.1 kinnistust tuleb eraldada varem projekteeritud Kadaka tee äärse kõnnitee alune ja bussipeatuse rajamiseks vajalik maa eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundina, mis tuleb määrata avalikku kasutusse;

Kadaka teele on koostatud taastusremondi projekt (SKA IB OÜ poolt, töö nr 15023), mille kohaselt on bussitasku kavandatud olemasolevale transpordimaale. Sellest tulenevalt ei ole detailplaneeringus eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunti kavandatud.

1.2 Kadaka tee 183b/1 kinnistul paikneva juurdepääsutee servituudiga ala kõrvale ette näha ka kõnnitee jalakäijate liiklemiseks;

Kõnnitee, laiusega 2m, on kavandatud naaberplaneeringuga.

1.3 esitada tänavahaljastuse lahendus. Haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 10%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus;

Tänavala lahendus on koostatud SKA IB OÜ poolt (töö nr 15023), selles ei ole kõrghaljastust ette nähtud. Detailplaneeringu lahendusega on kavandatud puuderida planeeritavale krundile 1. Planeeritav haljastuse osakaal on krundi pinnast 17%.

1.4 esitada territooriumi keskkonnaseisundi hinnang. Hinnangu raames viia läbi reostusuuring. Hinnangus kirjeldada planeeritava alal varem toimunud tegevusi.

Nõudega on arvestatud, vt detailplaneeringu lisad ptk 5, neist tulenevad nõuded on kantud planeeringu seletuskirja ptk 5.2.

Muudatused võrreldes eskiislahendusega

- kavandatud on tänavahaljastus.
- vähenenud on planeeritava hoone suletud brutopind 3780-lt 3650-le.
- ei ole kavandatud transpordimaa krunti.

Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekutega arvestamine

1. Küsimus Kadaka tee 183c kinnistule juurdepääsu servituudi olemasolu ja juurdepääsu osas.

Servituuti ei ole eelnevalt seatud ja käesolevas detailplaneeringus ka selle seadmist ei kavandata. Kadaka tee 183c kinnistu külgneb Kadaka tee T6 transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga, lisaks on kinnistu idaküljele, kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga, ette nähtud perspektiivne tänav, seega on Kadaka tee 183c kinnistul juurdepääsuvõimalused tagatud.

2. Planeeritavale alale jääv kütusemahuti on ette nähtud likvideerida. Mahuti asemele rajatakse tänavaäärne kõrghaljastus ja plan. liitumiskilp.

Projektijuht:/ Liina Ollema /

II PLANEERINGU JOONISED

1. Asukohaskeem

2. Põhijoonis M 1:500

3. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500