

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	1
3	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	1
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	1
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	3
3.3	Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	4
3.4	Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded	4
3.5	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	4
3.6	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	4
3.6.1	Haljastus ja heakord	4
3.6.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	5
3.6.3	Jäätmekäitluse põhimõtted	6
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
3.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	8
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	8
4.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	8
4.1.1	Veevarustus	8
4.1.2	Tuletõrjerveevarustus	9
4.1.3	Kanalisatsioon	9
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
4.3	Trollibussi kontaktvõrk	11
4.4	Sidevarustus	11
4.5	Soojavarustus	12
4.6	Gaasivarustus	13
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	13
5.1	Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa	13
5.2	Kavandatud kitsendused	14
5.2.1	Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus	14
5.2.2	Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	14
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS.....	15
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	15
6.2	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	16
6.2.1	Keskonnakaitsealased nõuded.....	16
6.2.2	Tuleohutusnõuded	18
6.2.3	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	18
6.2.4	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	18
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE	20
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	20
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele	21
7.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	21
7.4	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule.....	22
7.5	Vastavus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ teemaplaneeringule.....	22
7.6	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	23
7.7	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	24

7.8	Muudatused võrreldes eskiislahendusega	24
7.9	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	24

II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Liikluskorraldus	DP-4

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub tiheda liiklusega Endla tänava ääres, Metalli tänava (katastr. aadress Mehaanika) ja Endla tänava vahelisel alal. Maa-ala hõlmab eraomandis olevaid Mustamäe tee 5i, 5h, 5l, 5g, 5k, 5j, 5f tootmismaa sihtotstarbega kinnistuid ja osaliselt Tallinna linnale kuuluvat transpordimaa Endla tänav T4 kinnistut ja Metalli tänava kinnistut. Maa-ala suurus on 1,86 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Eesmärk on määrata ehitusõigus Mustamäe tee 5i, 5h, 5l, 5g, 5k, 5j, 5f kinnistute ümberkruntimisel moodustuvate kruntide hoonestamiseks äri- ja elamuhoonetega.
- Eesmärk on võimaldada atraktiivse, pilkupüüdvat, märgilise tähendusega hoonete kvartali ehitamist, mis moodustaks Mustamäe tee 3 kinnistule rajatud kõrghoonetega tervikliku ruumilise keskkonna.
- Eesmärk on muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks, aidata kaasa piirkonna arengule.
- Eesmärk on tihendada oluliselt linnakeskust ja lisada piirkonda linnaliselt aktiivset avalikku ruumi.
- Eesmärk kavandada jalakäijate ohutumad liikumistingimused.
- Eesmärk on eraõigusliku isiku maast kavandatavatele tänavatele määrata avalik kasutus.
- Eesmärk on kavandada hoonestus, mida on võimalik etapiviisil ehitada.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada Mustamäe tee 5f, 5g, 5h, 5i, 5j, 5k ja 5l kinnistutest üks 35 % äri- ja 65 % elamumaa sihtotstarbega krunt, üks elamumaa sihtotstarbega krunt ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krundi ning määrata ehitusõigus moodustatavale äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile ühe maa-aluse korrusega ja kuni 10-korruselise äriruumidega korterelamu ehitamiseks ja moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ühe maa-aluse korrusega kuni 10-korruselise korterelamu ehitamiseks.

Lisaks on kavandatud anda heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning eraõigusliku isiku maast kavandatavate tänavate avalikult kasutatavateks tänavateks määramine.

Asendiplaanilise lahenduse ja võimaliku hoonestuse eskiisi on koostanud osatühing VRK Projekt.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus on kavandatud kinnistud ümber kruntida üheks elamu- ja ärimaa krundiks, üheks elamumaa krundiks ja kaheks transpordimaa krundiks ning määrata moodustatavatele hoonestatavatele kruntidele ehitusõigus ühe maa-aluse korrusega ja kuni kümne maapealse korrusega korterelamu ning ühe maa-aluse korrusega ja kuni kümne maapealse korrusega korterelamu - ja ärihoone ehitamiseks.

Hoonemahtude kavandamisel arvestati Mustamäe tee 3 kinnistule kavandatud hoonete eri kõrgusega, millele sekundeerivad planeeritud alale kavandatud 2 madalat katuseparklaga hoonemahtu. Madalamatest hoonemahtudest kasvavad välja 8-korruselised ruudukujulise põhiplaaniga elamumahud.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- (35%) ja elamumaa (65%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	3900 m ² (maapealne) 3900 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	34 m

Planeeritud 2-korruseline hoonemaht on ette nähtud äripindadeks. Kahte 8-korruselisse elamuplokki on kokku ette nähtud kuni 86 korterit.

Juurdepääs krundile on Metalli tänavalt, kavandatud kvartalit läbivalt tänavalt (krunt pos 3) ja krundi pos 1 ja pos 2 piirile kavandatud Metalli tn ja krundi pos 3 vaheliselt ühendusteelt.

Parkimiskohad on kavandatud krundil hoone külgedel maapealsesse parklasse ja katuseparklasse. Katuseparklale on juurdepääs kavandatud krundi pos 1 ja pos 2 piirile kavandatud Metalli tn ning krundi pos 3 vaheliselt ühendusteelt läbi krundi pos 2 parkla. Selleks tuleb pos 1 krundi omanike kasuks seada servituut. Servituudi ulatus krundil pos 2 on tähistatud põhijoonisel. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Krundile on antud võimalusena ehitusõigus maa-aluse korruse ehitamiseks, mis võimaldab vajadusel paigutada korrusele parkimise, tehnilised ruumid, panipaigad jms. Maa-aluse korruse rajamise võimalikkus otsustatakse ehitusprojekti koostamisel, kui on selgunud pinnase geoloogilised olud ning majanduslik otstarbekus.

Krundile planeeritud Metalli tn ja krundi pos 3 vaheline 3 meetri laiune kergliiklustee on määratud avalikkusele ligipääsetavaks erateeks.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	2800 m ² (maapealne) 2800 m ² (maa-alune)
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	34 m

Planeeritud 2-korruseline hoonemaht on ette nähtud parkimiseks. Samuti on hoonemahu katusele kavandatud parkimine ning sealt on pääs krundi pos 1 katuseparklasse hooneid ühendava silla (varikatuse) kaudu. Kahte 8-korruselisse elamuplokki on kokku ette nähtud kuni 86 korterit.

Juurdepäas krundile on Metalli tänavalt, kavandatud kvartalit läbivalt tänavalt (krunt pos 3) ja krundi pos 1 ja pos 2 piirile kavandatud Metalli tn ja krundi pos 3 vaheliselt ühendusteelt.

Parkimiskohad on kavandatud krundi tänava äärde maapealsesse parklasse, hoone kahel parkimiskorrusel ja katusel. Parkimiskorrustele on juurdepäas kavandatud krundi pos 1 ja pos 2 piirile kavandatud Metalli tn ning krundi pos 3 vaheliselt ühendusteelt, läbi krundi pos 1. Selleks tuleb pos 2 krundi omanike kasuks seada servituut. Servituudi ulatus krundil pos 1 on tähistatud põhijoonisel. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Krundile on antud võimalusena ehitusõigus maa-aluse korruse ehitamiseks, mis võimaldab vajadusel paigutada korrusele parkimise, tehnilised ruumid, panipaigad jms. Maa-aluse korruse rajamise võimalikkus otsustatakse ehitusprojekti koostamisel, kui on selgunud pinnase geoloogilised olud ning majanduslik otstarbekus.

Krundile planeeritud Metalli tn ja krundi pos 3 vaheline 3 meetri laiune kergliiklustee on määratud avalikkusele ligipääsetavaks erateeks.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on moodustatud kvartalit läbivale tänavale. Krunt tagab ühenduse Mustamäe tee ja Endla tänava vahel. Krundi on võimalik liita Mustamäe tee 3 ja 3a kinnistutest moodustatud Endla tn T9 kinnistuga. Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Krunt on kavandatud Endla tänava laienduse tarbeks vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi tööle nr 08225 Endla tänava laienduse detailplaneeringule Mustamäe tee ja Mooni tänava vahelisel lõigul. Krundi on võimalik liita Endla tänava teemaa krundiga. Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Lahenduskontseptsiooni koostas osaühing VRK Projekt. Kontseptsiooni koostamisel lähtuti kõrghoonete paiknemise teemaplaneeringust, mis näeb ette kavandada ehitusõigus atraktiivse, pilkupüüdvä, märgilise tähendusega kõrghoonete kvartali ehitamiseks.

Hoonemahtude kavandamisel on arvestati vahetult külgnevas kehtestatud Mustamäe tee 3 ja 3a kinnistute detailplaneeringus hoonekompleksi erinevate kõrgustega (12-15-16 korrust), millele

tasakaalustavalt on planeeritud alale kavandatud kaks kuni 10-korruselist hoonet. Mõlemas detailplaneeringus on lähtutud printsiibist, et madalama hoonemahu peal on kõrgemad eraldiseisvad plokid. Hoone erineva kõrgusega mahud on paigutatud selliselt, et ruumide insolatsiooninõuded oleksid täidetud, avaneksid vaated merele, vanalinnale ja ümbritsevale Lilleküla elamurajoonile. Loodud on hoovi ja rekreatsioonialad, samuti juurdepääsuteed ja parkimisvõimalused.

Madalamatest hoonemahtudest kasvavad välja 8-korruselised ruudukujulise põhiplaaniga elamumahud (kokku ca 172 korterit – 86 korterit alla 3-toalist ja 86 korterit 3- ja enama toalist).

Lisaks arvestati ala planeerimisel muuta praegune tühermaa, endine tootmisala ja varemepark atraktiivseks ja inimsõbralikuks äri- ja elukeskkonnaks. Pöörati tähelepanu haljastusele, samuti ehitusjoonele Metalli tänava pool, mis astub tagasi, et võimalikult vähe häirida teisel pool teed paiknevate eramute elanikke.

3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos nr	Kasutusotstarve	Täisehituse protsent	Hoonestustihedus
1	elamu- ja äri	51	1,2
2	elamu	40	1,5

3.4 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Planeeritud ala hoonestus on lammutatud, v.a Mustamäe tee 5i, kus paikneb piirkonda teenindav jaotusalajaam. Planeeritud ala on kasutusel autoparklana.

3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademeveekanaliseerimisele. Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi restkaevudesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

3.6 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.6.1 Haljastus ja heakord

Planeeritud ala on vähese haljastusega. Kõrghaljastus kasvab peamiselt ala põhja- ja idaosa tänavamaa piiril. Planeeringus on kavandatud kõrghaljastus nii kruntide perimeetrile kui krundile sh madalhalbastus. Täpsem haljastuse osa lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Haljastuse rajamisel kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud, sobivad konkreetse koha kasvutingimustega ning ala miljöoga. Liikidest sobivad näiteks lääne- ja suurelehine pärn, täienduseks puude rühmadesse arukask, põõsastest aga harilik sirel

ja tema sordid, ebajasmiinid, harilik sarapuu, lodjap-põisenelas ja tema sordid, villane lodjapuu, kurdlehine kibuvits ja tema sordid, enelad.

3.6.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

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

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

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

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
 k1 – raiutava puuliigi koefitsient;
 k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;
 k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,7).

Pos nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	D (cm)	väärtus-klass	k2	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	10	harilik saar	ei asendata		V		0	Uus haljastus, olemasolevad tehnoõrgud
	2	11	harilik jalakas	ei asendata		V		0	
	3	12	harilik vaher	1	133	IV	0,3	45	
	4	13	harilik jalakas, harilik vaher	1	74	IV	0,3	25	
	5	14	harilik vaher	1	26	IV	0,3	9	
	6	16	harilik vaher	1	17	IV	0,3	6	
	7	17	harilik vaher	1	8	IV	0,3	3	
	8	18	harilik vaher	1	22	IV	0,3	8	
	9	19	õunapuu	ei asendata		V		0	
Pos 1 kokku								96	
2	10	20	kask, paju	ei asendata		V		0	Tee rajamine ja hoonestusala
	Pos 2 kokku								0
3	11	1	sookask	ei asendata		V		0	Tee rajamine
	12	2	raagremmelgas	0,5	34	IV	0,3	6	
	13	3	raagremmelgas	0,5	32	IV	0,3	6	
	14	4	hõberemmelgas	0,5	21	IV	0,3	4	
	15	20	kask, paju	ei asendata		V		0	
Pos 3 kokku								16*	
4	16	7	raagremmelgas	ei asendata		IV		0	Tee rajamine
	17	8	arukask	1	51	II	2,5	18	
	18	9	harilik vaher	ei asendata		V		0	
Pos 4 kokku								18*	

KOKKU: 130

Märkus:

* Pos 3 ja pos 4 likvideeritav haljastus kuulub Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 § 13 lõik 2 (Asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutuse. Nimetatud juhtudel korraldab puude istutamise amet). Selle alusel on asendusistutuseks ette nähtud kokku 34 puud, mida ei pea aga vastavalt antud määrusele asendama.

Kokku likvideeritakse 18 puud ja põõsast, millest üks on II väärtusklassi, 10 on IV väärtusklassi puud ning 7 on V väärtusklassi objekti. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 130, millest 34 ei kuulu vastavat määrusele asendamisele. Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib projekteerimise käigus muutuda (väheneda). Lõplik istikute arvu määramiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Kõik istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.

3.6.3 Jäätmekäitluse põhimõtted

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Tallinna jäätmehoolduseeskiri, vastavalt millele, on olmejäätmeid ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse.

Sorteeritud jäätmete kogumiskoha lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud maa-ala asub Endla tänava ja Metalli tänava vahelisel alal. Juurdepääs krundile on Metalli tänavalt, kavandatud kvartalit läbivalt tänavalt (krunt pos 3) ja krundi pos 1 ja pos 2 piirile kavandatud Metalli tn ja krundi pos 3 vaheliselt ühendusteelt, vt joonis DP-4.

Sõidukitele on nii maapealsete kui ka hoone mahtu kavandatud parkimiskohtadele juurdepääsuks kavandatud hoonete vahelisele krundi piirile avalikke tänavaid ühendav tee. Hoonete vahelisele sõiduteele on kruntidele juurdepääsuks kavandatud juurdepääsuservituut ning Metalli tn ja krundi pos 3 vahelised 3 meetri laiused kergliiklusteed on määratud avalikkusele ligipääsetavateks erateedeks.

Detailplaneeringu liikluskorraldusliku osa lahendamisel on arvestatud „Endla tänava laiendamise detailplaneering Mustamäe tee ja Mooni tänava vahelisel lõigul“ detailplaneeringus välja töötatud Endla tänava liikluskorraldusliku lahendusega. Lahenduse kohaselt on Endla tänava ja Metalli tänava ristmik kavandatud fooriristmikuna, mis tagab jalakäijatele ohutumad liikumistingimused sh tänava ületamised ning annab sõidukitele sujuvamad pöördevõimalused.

Lisaks on alale hea juurdepääs ühistranspordiga. Lähimad ühistranspordipeatused asuvad ca 100 meetri raadiuses nii Endla tänaval, Mustamäe teel kui ka Paldiski maanteel. Endla tänava

detailplaneeringus on kavandatud Endla tänavale eraldi ühissõiduki rada ning tänava äärde ühistranspordipeatus, mis tagab kiirema ja mugavama transpordi kasutamise.

Kvartalisiseselt on Mustamäe tee 3, 3a ja Endla tn 77 kinnistute detailplaneeringus kavandatud Endla tänava ja Mustamäe tee ühendamiseks avalikult kasutatav tänavakordiori tarbeks krunt, mis antakse üle munitsipaalomandisse. Tervikliku tänavakordiori moodustamiseks on ka antud detailplaneeringus kavandatud tänava koridori tarbeks eraldi iseseisev transpordimaa krunt pos 3, mis on ette nähtud avalikuks kasutuseks ja antakse üle Tallinna linnale.

Parkimiskohad on kavandatud kruntidel tänava äärde maapealsesse parklasse, hoonete katusel kahel parkimiskorrusel ja krundil pos 2 hoone esimesel ja teisel korrusel. Lisaks on antud detailplaneeringuga võimalus maa-aluse korruse ehitamiseks, mis võimaldab vajadusel paigutada korrusele parkimise, tehnilised ruumid, panipaigad jms. Maa-aluse korruse rajamise võimalikkus otsustatakse ehitusprojekti koostamisel, kui on selgunud pinnase geoloogilised olud ning majanduslik otstarbekus. Juhul, kui on võimalik ja majanduslikult otstarbekas paigutada parkimine maa-alusele korrusele on võimalik hoone katusepindu kasutada muul otstarbel nt katusehaljastuse ja rekreatsioonialana.

Detailplaneeringus kajastatud parkimislahendus on üks võimalik lahendus. Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse parkimislahendus sh parkimiskohtade arv vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutufunktsiooni sh korterite toalisuse jaotusele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud kaubandus- ja elamuhoone (44 korterit alla 3-toalist ja 42 korterit 3- ja enama toalist)	3465 / 80 43 * 1 43 * 1,2	44 43 52 (139)	105*
2	Planeeritud elamuhoone (44 korterit alla 3-toalist ja 42 korterit 3- ja enama toalist)	43 * 1 43 * 1,2	43 52 (95)	129
Planeeritud maa-alal kokku:			234	234

* krundi pos 1 normatiivist puudolevad 34 parkimiskohta on kavandatud krundile pos 2.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeritud ala asub vahevööndis. Kavandatud parkimiskohtade arv on kooskõlas arengukavaga.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud alale äri- ja elamukvartali rajamise tulemusel muutub ümbruskond inimsõbralikumaks ja linnaehituslikult mitmekesisemaks nii arhitektuursest kui otstarbelisest küljest, andes võimaluse kujuneda esinduslikuks elamise ja töötamise kohaks.

Kavandatud on jalakäijatele ohutumad liikumistingimused. Autode parkimine on valdavalt lahendatud hoonetes, tõstes jalakäijate ohutumad liikumist.

Planeeritud ala sisene tänav krundil pos 3 ühendab Endla tänava ja Mustamäe tee, millest tulenevalt on krundile kavandatud tänav määratud avalikuks kasutamiseks. Kruntidele pos 1 ja pos 2 jääv tänav tagab kruntidele juurdepääsu ja ühendab omavahel olemasolevad ning planeeritud tänavad. Tänavale on määratud juurdepääsu- ja läbipääsuservituudi vajadus.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 01.10.2014 tehnilised tingimused nr PR/1442786-1 ning 30.09.2017 saadud e-kiri tehniliste tingimuste uuendamise kohta.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 812-8:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 Tee projekteerimise normid“.

4.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud on:

- Ø150 mm veetorustik Metalli tänaval
- Ø150 mm veetorustik Endla tänaval
- Ø300 mm veetorustik Metalli tänaval

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 360 kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala veevarustuse tagamiseks tuleb asendada olemasolev Ø150 mm veetorustik Metalli tänaval Ø200 mm veetorustikuga kogu tänava ulatuses (Metalli ja Endla tn ristmikust kuni Metalli ja Mehaanika tn ristmikuni). Kõik olemasolevad Metalli tänava veeühendused tuleb ümber planeerida uuele veetorustikule. Kasutusest välja jäävad veetorustikud likvideeritakse peatorust hargnemisel.

Igale krundile on planeeritud dubleeritud on Ø110 mm veeühendus asendatavast veetorustikust Metalli tänaval ja liitumispunkt 3,0 - 0,5 m kinnistu piirist väljaspool.

Planeeritud ala tarbevee vooluhulk on $Q = 2,7 \text{ l/s}$ (70 m³/ööpäevas).

Ehitisesisene tuletõrjevesi: Voolikusüsteem 7,5 l/s.

4.1.2 Tuletõrjeevarustus

Välitulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Metalli tänava Ø200 mm ja Ø 150 mm Endla tänava ühisveetorustikel.

Ehitissisene tuletõrjevesi: Voolikusüsteem 7,5 l/s.

4.1.3 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on osaliselt ühisvoolne ja perspektiivselt ette nähtud viia lahkvoolseks.

Olemasolevad ühiskanalisatsioonivõrgu torustikud on Ø200-300 mm reovee torustik Metalli tänaval ja 1350x1920 mm ühisvoolne kollektor Endla tänaval.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooludeks on Endla tänava ühisvoolne kollektor ja Metalli tänava Ø200-300 mm reovee kanalisatsiooni torustik.

Igale krundile on planeeritud Ø200 mm reovee kanalisatsiooni ühendus Metalli tänava Ø250 mm reovee kanalisatsiooni torustikku ja liitumispunkt 3,0 – 0,5 m kinnistu piirist väljaspool. Samas on ette nähtud rekonstrueerida Endla tänava kanalisatsiooniühendus ja paigaldada liitumispunkt kinnistu pos 1 ees. Ehitusprojekti täpsustada krunte pos 1 ja pos 2 läbiva kanalisatsioonitorustiku seis ning säilitamise vajadus.

Kruntide pos 1, 2 on Ø150 mm kanalisatsiooni ühendused (kaev OK-15, OK-10) on ette nähtud asendada Ø200 mm toruga ning vajadusel korrigeerida paigaldussügavus.

Mustamäe tee 5a, 5m kinnistute kanalisatsioonitorud suubuvad kinnistu pos 2 sisevõrku. Ehitusprojekti koostamisel täpsustada naaberkinnistute torude säilitamise/ümberühendamise vajadus. Täpne tehniline lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel.

Planeeritud ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 70 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

Kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja torude otsad suletakse kaevudes.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Planeeritud ala sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Ø315 mm sademevee kanalisatsiooni torustik Metalli tänaval.

Igale krundile on ette nähtud Ø 160 mm sademevee kanalisatsiooni ühendused tänava sademevee torustikku. Olemasolev Ø 315 mm sademevee torustik Metalli tänaval on ette nähtud pikendada krundi pos 2 piirini.

Planeeritud ala sademeveed tuleb immutada võimalikult maksimaalses kogudes haljasaladele ning sademevee peavoolu ühiskanalisatsiooni reguleerida planeeritud ala piires.

Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutusele võtta ühtlustusmahuteid, immutusblokke, katuselahjastust vms. **Konkreetne sademevee koormuse vähendamise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.**

Planeeritud sademevee kanalisatsiooni arvutusaravool on $Q = 80$ l/s.

Kasutusest välja jäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja torude otsad suletakse kaevudes.

Perspektiivis jääb Endla tänaval paiknev kanalisatsioonitorustik sademeveekanalisatsiooni torustikuks ning paralleelselt rajatakse reoveekanalisatsiooni torustik vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi tööle nr 11179 „Seevaldi kollektori valgala lahkvooleks viimine“.

Metalli tänava reoveekanalisatsioon ühendatakse ümber perspektiivsesse reoveekanalisatsiooni torustikku Endla tänaval. Perspektiivis on ette nähtud rajada Metalli tänavale sademeveekanalisatsiooni torustik Mehaanika tänavalt kuni planeeritud Metalli tänava sademeveekanalisatsiooni torustikuni. Perspektiivis ühendatakse Metalli tänava sademeveekanalisatsiooni torustik perspektiivis sademeveekanalisatsiooni torustikus jäävasse Endla tänava kollektorisse.

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 30.08.2017 tehnilised tingimused nr 302357.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama nr 1 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Ärihoone-korterelamu	600 / 1000	Alajaama mp seadmes
2	Korterelamu	400 / 650	Alajaama mp seadmes

Olemasolev alajaam nr 138 likvideeritakse. Planeeritud ala ja olemasolevate Elektrilevi OÜ alajaama 138 madalpinge tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uue hoonesisese alajaama baasil. Planeeritud hoones alajaamale tuleb eraldada nõuetekohane ruum.

Hoonesisese alajaama ruumide kohal asuval korrusel ei tohi olla eluruume. Sisseehitatud alajaamade tööjooniste koostamisel tuleb arvestada EE JV OÜ Kvaliteedi käsiraamatu normdokumendiga VJ63 30.06.2010 "Nõuded alajaama ruumile ehitises (ehitavas hoones)". Elektrilevi OÜ elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks tuleb valdajal/õigustatud isikul sõlmida alajaama ruumide kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Planeeringus on ette nähtud 6 kV ja 0.4 kV kaabelliinide servituudi vajadusega alad.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Planeeritud objektide alla jäävad kesk- ja madalpinge kaabelliinid asendatakse uute kaabelliinidega. Olemasolevad kaabelliinid, mis hetkel toidavad/saavad alguse alajaamast nr 138, tuleb ümber ühendada planeeritud alajaama, kasutades planeeritud kaablikanalisisatsiooni. Endla tänava lõigul on lahendatud kaablikanalisisatsioon vastavalt varem koostatud detailplaneeringu lahendusele K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 08225.

Metalli tn 5 vastas asuv jaotuskilp on ette nähtud demonteerida. Madalpinge kaabelliin muhvida ja lahendada tarbijate toide liitumiskilpide ja maakaablitega. Tänavavalgustus rajada uue kaabelliiniga.

Tänavavalgustus

Kruntide tänavavalgustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 04.09.2017 Tallinna tänavavalgustuse tehnilised tingimused nr 141 detailplaneeringu koostamiseks.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Tänavavalgustuse mastide asukohad ja paigutus lahendatakse ehitusprojektiga vastavalt kehtivatele normidele.

Planeeritud lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritud hoonete sisestuskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 6/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.3 Trollibussi kontaktvõrk

Endla tänaval asuva kontaktvõru postide ümbertõstmise vajaduse aluseks on Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsi 04.09.2017 tehnilised tingimused nr 16.1.2/684.

Kontaktvõrgu ümbertõstmise planeerimisel on arvestatud K-Projekt Aktsiaseltsi detailplaneeringuga nr 08225 „Endla tänava laiendamise detailplaneering Mustamäe tee ja Mooni tänava vahelisel lõigul“.

4.4 Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti ASi 29.09.2017 tehnilised tingimused nr 29187162.

Planeeritud lahenduse kohaselt on ette nähtud olemasolev sidekanalisatsioon alles jätta ja sobivast kohast kinnistu sisesest Telia Eesti AS võrgust teha ühendus hoonesse.

Sidekanalisatsiooni kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on min. 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m.

Planeeritud ala sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.5 Soojavarustus

Kruntide soojavarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 07.09.2017 tehnilised tingimused nr 21300-01-17/31.

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad planeeritud ala soojusvarustust lahendada kaugkütte baasil.

Detailplaneeringu soojusveevarustuse lahendamisel on arvestatud K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 12195 „Metalli tn 3 krundivälised tehnovõrgud kuni liitumispunktideni kinnistu piiril“.

Kruntide soojusvarustuse tagamiseks on planeeritud ühendada soojustorustik Mehaanika tänava maa-aluse eelisoleeritud DN800 mm soojustorustikuga (ühenduspunkt paikneb Metall – Mehaanika tänavate ristmikul) ning Metall tänava maapealse DN100 mm soojustorustikuga (ühenduspunkt paikneb Metall tn 13 läheduses (tinglikult Metall tänaval). Metall tänavaga ristuv maapealne soojustorustik likvideeritakse.

Kruntidele on planeeritud maa-alune eelisoleeritud II isolatsiooni klassiga terasorudest soojustorustik mööda Metall tänavat. Igale kinnistule on ette nähtud soojusühendus ja liitumispunkt kinnistu piiri eest, Metall tänaval.

Otstarbekad ja tehniliselt võimalikud ühenduskohad täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Varem projekteeritud soojustorustik Metall tänaval (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 12195) on ette nähtud suurendada arvestades Metall tn 3 ning planeeritud ala soojuskoormustega (joonisel näidatud ulatuses). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Planeeritud ala soojuskoormus on ca 1,730 MW.

Planeeritava torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.

Ehitusprojekti koostamisel võib kaaluda hoonete soojavarustuse lahendamist alternatiivsetest ja energiasäästlikest meetoditest - päikeseenergia, nn energiavaiadel maaküte vms.

4.6 Gaasivarustus

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaseltsi Eesti Gaas (kehtiv ärinimi AS Gaasivõrgud) 18.09.2014 tehnilised tingimused nr 5-1/164 ning AS Gaasivõrgud 31.08.2019 kiri nr PJ-862/17 tehniliste tingimuste pikendamise kohta.

Kavandatud hoonete tehnoloogiliste seadmete gaasi vajadusteks (köögiseadmed) on ette nähtud maagaasivõrguga liitumine Mustamäe teel paiknevalt Ø 325 mm B-kategooria gaasitorustikult.

Planeeritud B-kategooria gaasitorustik üle Mustamäe tee on kavandatud paigaldada kinnisel meetodil.

Igale krundile on planeeritud maa-alune gaasitorustik liitumispunktidega kinnistute piiril. Gaasirõhu redutseerimine kavandatud lahendada kinnistu sees.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõt ning täpne kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

5.1 Kehtivad kitsendused ja isiklikud kasutusõigused kinnistute kaupa

Planeeritud alale jääb nii kinnistusraamatu kannetest tulenevaid tehnovõrkude kitsendusi kui ka kehtivatest määrustest tulenevaid kitsendusi olemasolevate tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses.

Osaliselt planeeritud alale jäävate transpordimaa kinnistutel on planeeritud ala ulatuses seatud isiklikud kasutusõigused:

Endla tänav T4

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (kehtiv ärinimi Elektrilevi OÜ) kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud elektripaigaldiste (maakaabelliinid) ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ning remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI kasuks. Isiklik kasutusõigus on tasuline tehnorajatise ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ kasuks. Isiklik kasutusõigus, tasuline, maakaabelliinide ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus on seatud kanalisatsioonitorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

Hipodroomi liiklussõlm

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTSi TALLINNA VESI kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus on seatud tehnorajatiste ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

5.2 Kavandatud kitsendused

5.2.1 Juurdepääsuservituutide, isikliku kasutusõiguse ja avaliku kasutamise vajadus

Kavandatud kitsendusi on lubatud ehitusprojektis täpsustada.

Pos 1

- juurdepääsuservituut alajaamale võrgu valdaja kasuks, laiusega kuni 4 meetrit.
- juurdepääsuservituudi vajadusega ala autoliiklusele laiusega 3 meetrit krundi pos 2 kasuks.
- krundile kavandatud Metalli tn ja krundi pos 3 vaheline 3 m laiune kergliiklustee on määratud avalikkusele ligipääsetavaks erateeks.

Pos 2

- juurdepääsuservituudi vajadusega ala autoliiklusele laiusega 3 meetrit krundi pos 1 kasuks.
- juurdepääsuservituut krundi pos 1 katuseparklale laiusega kuni 6,6 meetrit krundi pos 1 kasuks.
- parkimisservituudi vajadus krundi pos 1 normatiivse parkimise tagamiseks.
- krundile kavandatud Metalli tn ja krundi pos 3 vaheline 3 m laiune kergliiklustee on määratud avalikkusele ligipääsetavaks erateeks.

Pos 3

- krunt on määratud avalikuks kasutamiseks.

Pos 4

- krunt on määratud avalikuks kasutamiseks.

5.2.2 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks. Servituudid on kajastatud tehnovõrkudele kaitsevõndite ulatuses ning võib ehitusprojektis täpsustada.

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid, loetelu positsioonide kaupa.

Pos 1

- planeeritud trafoalajaama ruumidele võrgu valdaja kasuks, suurusega ~80 m²;
- planeeritud madalpinge kaablikoridorile krundi pos 2 kasuks, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole;
- planeeritud kaablikanaliseerimisele võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega 2 m;

- planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- olemasolevale ja planeeritud sidekanalisatsioonile võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega kuni 4 m;
- olemasolevale reovee kanalisatsioonitorule võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega kuni 2,6 m;
- planeeritud kontaktliini mastidele ja kanduritele võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooniga 1 m.

Pos 2

- olemasolevale reovee kanalisatsioonitorule võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega kuni 2,6 m;
- olemasolevatele ja planeeritud reovee- ja sademevee kanalisatsioonitorudele Mustamäe tee 5a, 5b ja 5m kinnistute kasuks, koridoride laiusega 4 m.

Pos 3

- planeeritud gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- olemasolevale reovee kanalisatsioonitorule võrgu valdaja kasuks, koridori laiusega kuni 3,1 m;
- planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;

Pos 4

- planeeritud madal- ja keskpinge kaablikoridorile, võrgu valdaja kasuks, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole;
- planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- planeeritud kontaktliini mastidele ja kanduritele, võrgu valdaja kasuks, kaitsetsooniga 1 m.
- planeeritud sidekanalisatsioonitorule, võrgu valdaja kasuks, teljest 1 m mõlemale poole;
- planeeritud kaablikanaliseerimisele, võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole;
- planeeritud gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse isikliku kasutusõiguse (servituudi) alad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Välisviimistluse materjalid: kaasaegsed (betoon, klaas, metall). Kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid. Klaaspindade kasutamisel kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.
- Katusekalle: 0°
- Katusematerjalid: rullmaterjal. Katuseparklal betoon.
- Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:
 - Endla tänava äärse frondi atraktiivsuse suurendamiseks ja tänavapildi elavdamiseks kavandada hoonetele ilmestavate vitriinidega äriruume.

- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone väljaehitavale mahule ja kasutufunktsiooni sh korterite toalisuse jaotusele, arvestades Tallinna parkimise korralduse arengukava 2006-2014 toodud vahevööndi normatiiviga.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoonete sisese parkla ja juurdepääsuteede sh panduste projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid sh kaugust elamu akendest.
- Ehitusprojekti koostamisel pöörata tähelepanu haljakutele projekteeritavatele istumiskohtadele, väikevormidele.

6.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

6.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Olemasoleva hoonestuse lammutusprojektid ning uue korterelamu ja äriruumidega korterelamu ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Haljastus:

- Ehitusprojekti koosseisus esitada uushaljastuse rajamiseks ja säilitatava haljastuse hooldustööde planeerimiseks haljastusprojekt, milles lähtuda Eesti standardis EVS 843:2016 ning kogumikus MaaRYL2000 esitatud nõuetest ja dendroloogi soovitustest olemasoleva haljastuse hoolduseks. Haljastusprojekti koostamisel arvestada dendroloogi ettepanekutega haljastuse täiendamiseks. Projekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“.
- Haljastuse projekteerimisel on soovitatav muruplatsidele projekteerida pinnakattetaimi ja põõsaste lausistutust, mis vajab murukattest vähem pidevat hooldust.
- Ristmike haljastamisel arvestada nähtavusega, ristmikel ei tohi põõsaste kõrgus ületada 0,4 m. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normidega: kaugus hoonetest 5 m, kõnniteedest 1 m, sõiduteedest 2 m, tehnovõrgu trasside ja projekteeritava kõrghaljastuse vaheline kaitsetsoon on samuti vähemalt 2 m.
- Ehitusprojektide koostamisel määrata abinõud säilitatavate puude kaitsmiseks ehitus- ja kaevetööde ajal (ajutisi piirdetarasid, kasutada puude läheduses väiksemaid ja vähem tallatavaid mehhanisme ning vältida taimestiku vigastumist muul moel).
- Peale ehitustöid on soovitatav puude ümbrus multsida, et vältida niitmise tulenevaid koorevigastusi. Samuti tuleb vajadusel puid toetada (vt “Puude istutamise kord”, TLV määrus nr 112). Edaspidi tuleb puudele teostada võra kujundamist ja kärpida hoonepoolseid oksid.

Liiklusrüüa 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 Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud meetmeid.
- Vastavalt standardis *EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."* tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule, peab kirjeldatud välismürataseme korral Endla tänava poolel äriruumide välispiirde ühisisolatsioon (sein+klaasavatäited) olema $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, eluruumide korral $R'_{tr,s,w} = 40-45$ dB, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumide välispiirde ja põrandapinna

suhtest vastavalt tabelile 6.4. hoonete teistel külgedel peab ruumide välispiirde ühisisolatsioon olema $R'_{tr,s,w} = 30-40$ dB vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele ja ruumi tüübile.

- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m^2 .
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile *EVS-EN ISO 717*. Sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Hoone seadmete põhjustatud müratasemed $L_{pA,eq,T}$ ei tohi lähimate hoonete juures ületada 60 (55) dB päevasel ja 45 dB öisel ajavahemikul. Tehnokommunikatsioonid projekteerida ehitatava hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks väikseim. Valida seadmed, mille mürakarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt mürakaitseekraanid) või tehnilisi lahendusi (nt mürasummutid).
- Hoone ehitusprojekti koostamisel lisada müratasemete kinnipidamise tingimus ehitustööde ajaks. Kui müratase ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatult vajalik, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitatavalt 8.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikus 21.00 kuni 8.00).

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded:

Hoonete projekteerimisel rakendada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid.

Pinnasereostus:

- Keskkonnanäringute likvideerimiseks viia läbi lisa reostusuuring detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal enne ehitustegevuse alustamist ja koostada reostuse likvideerimise kava. Kuna planeeritud ala jagatakse kruntideks, siis tuleb tagada keskkonnauuringute läbiviimine ja reostuse likvideerimine kogu planeeritud ala ulatuses kruntide piiridest olenematult. Uuringute aruanded, saneerimisprojektid ja –aruanded ning muu seotud dokumendid esitada Tallinna Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.
- Reostus likvideerida enne ehitustööde algust. Reostuskollete likvideerimiseni on muu reostuse levikut soodustav tegevus keelatud.
- Ehitustööde käigus reostuse kollete ilmnmisel teha kindlaks reostuse ulatus ning reostunud pinnase käitlemisel arvestada jäätmehoolduseeskirja nõudeid.
- Likvideeritava pinnase käitlemine kooskõlastada Tallinna Keskkonnaameti jäätmehooldde osakonnaga.

Geotehnilistest tingimustest tulenevad nõuded:

- Enne planeeritud hoone ehitamise alustamist hinnata naaberhoonete seisukorda ja määrata nende deformatsioonide ennetamiseks vajalikud meetmed. Vajadusel ehitustööde käigus tagada pidev naaberhoonete seisukorra jälgimine.

Naaberhoonete insolatsioonitingimustest tulenevad nõuded:

- Kavandatud hoonestus ei mõjuta naaberhoonete ega ka kavandatud hoonete insolatsioonitingimusi.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Parklate ja platside reostusohhtlikud sademeveed tuleb puhastada enne ühisevõrku suunamist.

Nõuded jäätmekäitluse korraldamiseks:

- Jäätmete kogumiskonteinerite ruumid projekteerida hoone mahtu. Ehitusprojektis täpsustada jäätmeheidla asukoht. Tagada tuleb eriveoki nõuetekohane juurdepääs konteineritele.
- Jäätmekäitluse korraldamisel juhendada Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

6.2.2 Tuleohutusnõuded

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned 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.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

6.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Hoonetele paigaldada vastupidavad ukсед ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski.
- Sissepääsude juures soovitatav kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.

6.2.4 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**Nõuded projekteerimiseks:****Trollibussi kontaktvõrk:**

- Detailplaneeringu elluvijja peab arvestama trolli kontaktvõrgu kandemastide ja kontaktvõrgu olemasoluga detailplaneeringuga haaratud maa-alal ning mastide ümberprojekteerimisega.
- Mustamäe tee 51 hoone välisseina on võimalik lammutada pärast kontaktvõrgu seinakonksude asendamist uute kontaktvõrgu postidega ja kontaktvõrgu kandetrosside ümbertõstmist uutele kandepostidele. Enne seda peab olema arendaja poolt ette valmistatud ja sõlmitud isikliku kasutusõiguse leping kandepostide ja kandetrosside servituudialade ulatuses. Isikliku kasutusõiguse sisuks on Tallinna Linnatranspordi Aktsiaseltsi õigus teostada ülevaatus, hooldada, remontida ja uuendada infrastruktuuri osasid (kandepostid-trossid) ilma juurdepääsu ja muude piiranguteta 24 h ööpäevas koos nendeks töödeks vajalike mehhanismidega.

- Kontaktvõrgu kandepostid projekteerida ümarpostidega, mille maapealse osa pikkus peab olema 10 meetrit ning mis peab taluma 10 meetri kõrgusel tõmbejõudu 10 kN.
- Arvestada, et kandepostide vundamenti võivad siseneda tänavavalgustuse kaablid.

Sidevarustus:

- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda Telia Eesti ASi tehnilised tingimused ning projekt kooskõlastada.
- Esitada eraldi tööprojekt siderajatise asendamiseks. Tööprojektiga näha ette asendusrajatiste lepingu vajadus.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:
 - Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
 - Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöodele“;
 - Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
 - Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

Elektrivarustus:

- Tööprojekti koostamiseks taotleda Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioonilt uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooniga.
- Planeeritud hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustada ehitusprojekti mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Planeeritud vk torustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada planeeringuala läbivate vk-torustike seisukord ja ümberehitamise vajadus. Torustike ümberühendamisel lähtuda põhimõttest igal kinnistul oleks eraldi vahetu liitumine üvk-võrguga.
- Ehitusprojekti täpsustada krunte pos 1 ja pos 2 läbiva kanalisatsioonitorustiku seis ning säilitamise vajadus.
- Sademevee koormuste vähendamiseks tuleb kasutusele võtta ühtlustusmahuteid, immutusblokke, katusehaljastust vms.

Soojusvarustus:

- ASi Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) soojusvõrgud võimaldavad lahendada kogu planeeritud ala soojusvarustust kaugkütte baasil. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 ei ole gaasikütte planeerimine planeeringuala soojusvarustuse lahendamiseks lubatud. Gaasiga liitumine on võimalik ainult tehnoloogilise gaasivarustuse tarbeks (gaasipliidid jms).
- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda ASi Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) konkreetset tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti koostamisel võib kaaluda hoonete soojavarustuse lahendamist alternatiivsetest ja energiasäästlikest meetoditest - päikeseenergia, nn energiavaiadel vms.

Gaasivarustus:

- Täpsustada planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine vastavalt väljakujunenud olukorrale ja reaalselt rajatavatele mahtudele.
- Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 ei ole gaasikütte planeerimine planeeringuala soojusvarustuse lahendamiseks lubatud. Gaasiga liitumine on võimalik ainult tehnoloogilise gaasivarustuse tarbeks (gaasipliidid jms).

Tänavavalgustus:

- Tellida tänavavalgustuse tehnilised tingimused.
- Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt tänavavalgustuse võrkude valdajaga.

Vertikaalplaneerimine:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

Nõuded ehitamiseks:

- Peale linnamaale ehitatud rajatiste kasutuselevõttu, esitada Tallinna Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatise üleandmise aktiga tasuta linnale üle.

Sidevarustus:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia Eesti ASi volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tööde teostamine Telia Eesti ASi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaablijärelevalve allüksusega.

Elektrivarustus:

- Enne alajaama lammutamist projekteerida ja ehitada välja ajutine elektrivarustus olemasoleva alajaama häireteta töö tagamiseks.
- Ajutine lahendus peab tagama alajaama häireteta töö kuni uue alajaama väljaehitamise ja vooluvõrku lülitamiseni.

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERUTUD ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

- Kavandatud on ehitusõigus Mustamäe tee 5i, 5h, 5l, 5g, 5k, 5j, 5f kinnistute ümberkruntimisel moodustatavatele kruntide hoonestamiseks äri- ja elamuhoonetega.
- Kavandatud on atraktiivse, pilkupüüdva, märgilise tähendusega hoonete kvartali ehitamist, mis moodustab Mustamäe tee 3 kinnistule rajatud kõrghoonetega tervikliku ruumilise keskkonna.
- Kavandatud on muuta piirkonda linnaehituslikult mitmekesisemaks, aidata kaasa piirkonna arengule.
- Kavandatud on tihendada oluliselt linna keskust ja lisada piirkonda linnaliselt aktiivset avalikku ruumi.

- Kavandatud on jalakäijatele ohutumad liikumistingimused. Autode parkimine on valdavalt lahendatud hoones, mille sissesõit on kavandatud Metalli tänavalt, tõstes jalakäijate ohutumat liikumist.
- Kavandatud on eraõigusliku isiku maast kavandatud tänavatele avalik kasutus.
- Hoonestus on kavandatud nii, et seda on võimalik etapiviisil ehitada.

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Nii Tallinna linna kui ka linnaosa üldplaneeringus on üheks üldiseks eesmärgiks töö- ja elukohtade tasakaalustatum paiknemine, mis saavutatakse uute elamuasemete tekitamisega linnakeskuse vahetus lähedusse.

Seatud eesmärk toetab arengu põhimõtetele rajatud arengusuunitlusi - maakasutuse efektiivne suurendamine, ajakulu vähendamine transpordile ja ratsionaalsem ressursi- ning energiakasutus.

Planeeringus on kavandatud rajada kaasaegne elamukvartal, mis vastab üldplaneeringu eesmärkidele, tagades seeläbi efektiivsema maakasutuse, ratsionaalsema ressursi- ja energiakasutuse ning vähendades ajakulu transpordile.

Uue elamukvartali rajamine muudab piirkonna atraktiivsemaks. Lisaks luuakse äripindade kavandamisega piirkonda uusi töökohti.

Piirkond on juba hakanud muutuma. Ellu on viidamas on Mustamäe tee 3, 3a ja Endla tn 77 kinnistute detailplaneering, milles on kavandatud ehitusõigus kuni 16 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone ehitamine. Ellu on viidud Metalli tn 1a ja 3 kinnistute detailplaneering, mis võimaldas rajada Metalli 1a kinnistule 6-korruselise äri- ja elamuhoone. Detailplaneeringute kaudu on tehtud ettepanekud muuta piirkonna liikluskorraldust, mille realiseerumisel paraneb oluliselt nii ühistranspordi kui ka jalakäijate liiklus.

Kavandatu elluviimisel paraneb piirkonnas oluliselt elukeskkonna kvaliteet kui ka linnaruumiline maakasutus ja otstarbekam maaressursi kasutus.

7.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

- Planeeritud alal on hea ühendus teiste linnaosadega eelkõige kesklinnaga, mis võimaldab liiklemiseks kasutada ühistransporti või liigelda jalgsi.
- Valdavas osas kasutamata ja mahajäetuna mõjuv ala muutub kavandatu elluviimise järel elavaks, mis oluliselt suurendab piirkonnas turvalisust.
- Linna tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.
- Koos uue hoonestuse ehitamisega kujundatakse ka jalakäijatele organiseeritum ja ohutum kergliiklusala. Detailplaneeringus on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt Endla tänava laienduse kergliiklusteele.
- Kogu elamualal kavandatakse rohkesti haljastust.

7.4 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritud ala kõrghoonete teemaplaneeringuga hõlmatud alale ning arengualale, mis on kavandatud perspektiivsetele suurematele hoonestuspiirkondadele. Planeeritud ala juhtotstarbeks on määratud segahoonestusala, kuhu on lubatud kavandada elamuid, nende naabrusesse sobivaid äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid.

Lisaks on määratud Endla tänava äärne magistraaltänavate ärivööndiks, kuhu võib kavandada põhiliselt ärifunktsioonilisi hooneid nagu kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtted, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Põhjendatud juhtudel võib kavandada ka elamuid tingimusel, et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning rakendatakse ehituslikke meetmeid hoonetes magistraaltänavatest tuleneva müra mõju leevendamiseks.

Detailplaneeringus kavandatu arvestab Kristiine linnaosa üldplaneeringu eesmärkidega.

7.5 Vastavus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ teemaplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77 on kehtestatud teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”. Teemaplaneering on Tallinna üldplaneeringut täpsustav ja osaliselt muutev planeering.

Planeeringuala kuulub teemaplaneeringu kohaselt Endla kõrghoonete piirkonda (4. piirkond). Asukoht on määratletud Metalli tänava, Mehaanika tänava, Mustamäe tee ja Endla tänava vahelise alana. Piirkonda võib rajada nii multifunktsionaalseid kõrghooneid, mille brutopinnast enamiku moodustavad mitteiluruumid (büroo-, teenindus- või kaubanduspinnad) kui ka multifunktsionaalseid kõrghooneid, mille brutopinnast enamiku moodustavad korterid. Haljastuse ja avaliku ruumi osakaal piirkonnas peab olema kokku vähemalt 20 %.

Kuigi planeeritud maa-ala paikneb Endla kõrghoonete piirkonnas, ei kavandata kõrghoonet, kuna teemaplaneeringu järgi loetakse kõrghooneks 45 meetrist kõrgemat hoonet.

Detailplaneeringus kavandatu arvestab teemaplaneeringuga.

Võrdlus teemaplaneeringu näitajatega:

Piirkond	Piirkonna maksimaalne hoonestustihedus	Piirkonna ehitiste maksim. kõrgus maapinnast meetrites	Piirkonna ehitise absoluutkõrgus meetrites
Endla kõrghoonete piirkond (teemaplaneeringus)	2,7	–	60
Planeeritud maa-ala näitajad	1,27	34	39

7.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

- 1 detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Endla tänava laiendamiseks vajaliku territooriumiga Mustamäe tee 5i, 5h ja 5l kinnistutel - *planeeringus on moodustatud Endla tänava laiendamiseks transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 4;*
- 2 detailplaneeringus täpsustada, kas kavandatav kvartalisisene tänav määratakse avalikult kasutatavaks teeks või mitte. Kui kavandatav tänav määratakse avalikult kasutatavaks teeks, siis lisada detailplaneeringusse selle vajaduse põhjendus - *detailplaneeringus on kavandatud kvartalisisene transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3, mis määratakse avalikult kasutatavaks;*
- 3 Endla tänava poolse ehitusjoone määramise aluseks on tänava äärde varem kehtestatud detailplaneeringutes määratud ehitusjoon, mis ühtlasi peab arvestama perspektiivse Endla tänava laiendusega. Esitada vastav analüüs - *ehitusjoone määramisel on lähtutud varem kehtestatud detailplaneeringus määratud ehitusjoonega, mis arvestab perspektiivse Endla tänava laiendusega, vt ruumilise analüüsi joonis LISA 9.2;*
- 4 Endla tänav on tänavahaljastuse vajadusega, planeerida tänava äärde puuderida – *Endla tänava äärde on kavandatud tänavahaljastus, vt joonis põhijoonis DP-2;*
- 5 kaaluda hoonetele suurte klaaspindade mitte kavandamist või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks - *nõue on lisatud peatükki 6.1 olulised arhitektuurinõuded;*
- 6 kavandada planeeringualale kõrg- ja madalhaljastust, esitada haljastuse lahendus. Haljastuse osakaal krundil peab olema vähemalt 20%, mille hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus - *kavandatud on kõrg- ja madalhaljastust. Kruntide haljastuse osakaal on suurem kui 20%, vt põhijoonis DP-2;*
- 7 korterelamute kavandamisel arvestada hoone maapealse osa elamu kasutusotstarbega korterite brutopinda vähemalt 90 m² korteri kohta – *Tallinna Linnaplaneerimise Amet on 26.08.2014 loobunud detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks esitatavast nõudest kavandada ühe korteri kohta vähemalt 90 m² elamufunktsiooniga maapealset suletud brutopinda, vt menetluskirjeldused;*
- 8 Endla tänava frondi atraktiivsuse suurendamiseks ja tänavapildi elavdamiseks kavandada hoonetele ilmestavate vitriinidega äriruume, sidudes nendega jalakäijate alad nii, et tekiks linnaruumiline tervik - *nõue on lisatud peatükki 6.1 olulised arhitektuurinõuded. Jalakäijate liikumise alad on kajastatud detailplaneeringu joonistel, vt põhijoonis DP-2;*
- 9 parkimiskohtade vajaduse arvutamisel arvestada, et 3- ja enamatoaliste korterite arv oleks korterite koguarvust vähemalt pool – *tingimusega on arvestatud, vt peatükk 3.2;*
- 10 näha ette parklate ja platside reostusohtriku sademevee puhastamine enne ühisvõrku suunamist - *nõue on lisatud peatükki 6.2.4 vertikaalplaneering koostamise nõuete alla;*
- 11 teha territooriumi keskkonnaseisundi hinnang keskkonnauuringu litsentsi omava firma poolt. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeritava alal varem toimunud tegevusi ja anda hinnang jääkreostuse esinemisele pinnases - *keskkonnaseisundi hindamine ja pinnase reostusuuring on toodud LISAS 5 ja 8;*
- 12 teha planeeringuala kohta autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajavahemikul, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Vajadusel esitada müraleevendusmeetmed - *liiklusemürast põhjustatud müratasemete hindamine on toodud LISAS 5 ja müraleevendusmeetmed peatükis 6.2.1;*
- 13 leida piirkonda teenindavale jaotusalajaamale uus asukoht, kas planeeritavas hoonestuses või blokeerides hoonestusega soovitatavalt Metallit tänava poolses küljes. Samuti leida trollide kontaktvõrgu kandepostidele uued asukohad Endla tänava ääres – *alajaama uus asukoht*

hoones ja trollide kontaktvõrgu kandepostide uued asukohad on tähistatud tehnovõrkude koondplaani joonisel DP-3;

- 14 teha radooniuuringu, kuna Osauhingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi põhiselt jääb käsitletav ala kõrge radoonihuga piirkonda. Uuringu protokollis peab sisalduma mõõtepunktide asukoha skeem, mõõtmiste metoodika, mõõtmiste aeg, kasutatud aparatuur nimetus ja märke kalibreerimise kohta. Vajadusel esitada radoonileevendusmeetmed - *pinnase radooni sisalduse hindamine on toodud LISAS 5 ja radooni leviku takistavad meetmed peatükis 6.2.1.*

7.7 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tingimused hoonete projekteerimises on määratud seletuskirja punktis 6.2.2.

7.8 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

- Moodustatud on Endla tänava laienduse tarbeks transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 4. Krunt on kavandatud vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi tööle nr 08225 Endla tänava laiendamise detailplaneering Mustamäe tee ja Mooni tänava vahelisel lõigul.
- Hoonetele on kavandatud maa-alune korrus võimaldamaks vajadusel maa-alusele korrusele parkimist, panipaiku, tehnilisi ruume jms. Maa-aluse korruse rajamise võimalikkus otsustatakse ehitusprojekti koostamisel, kui on selgunud pinnase geoloogilised olud ning majanduslik otstarbekus.

7.9 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus Kristiine Linnaosa Valitsuses 01.10.2014, millest võtsid osa K-Projekt Aktsiaseltsi ja Kristiine linnosa esindajad ning Metalli tn 9-1 ja Välja tn 15 omanikud (vt detailplaneeringu LISAD menetlusdokumendid).

Eskiislahendusele vastuväiteid ei esitatud. Arutelul tehti ettepanek võtta Metalli tänava äärsed väikeelamud ehituseaegseks ajaks järelevalve alla ja kavandada väikeelamute vastu kavandatav korterelamu 8-korruseline.

Avalikul arutelul tehtud ettepanekutega on arvestatud järgmiselt:

- Detailplaneeringu peatükki 6.2.1 Geotehnilistest tingimustest tulenevad nõuded on lisatud nõue, millega tagatakse Metalli tänava äärsete väikeelamute ehitusaegne jälgimine.
- Hoone korruselisus on jäetud samaks, kuna kavandatud hoone astub Metalli tänava poolt sedavõrd tagasi, et häiriks minimaalselt teisel pool tänavat elavaid inimesi.

Projektijuht

Heigo Jänes