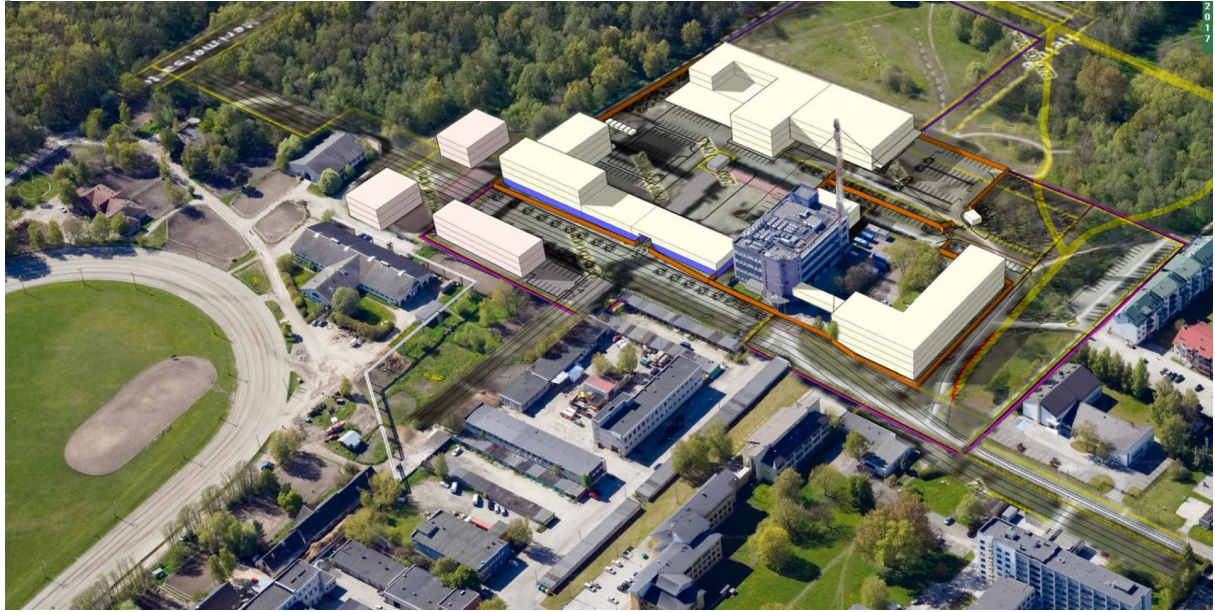


HELME tn.3,3a,3b, ÄDALA tn.25,27,29 ja LÄHIALA DETAILPLANEERING



SELETUSKIRI

Projekti staadium:
Töö nr:

Eskiis
21AHE

Töö nimetus:

Helme tn. 3, 3a, 3b, Ädala tn. 25, 27, 29
ja lähiala detailplaneeringu eskiis

Tellija, kinnistu omanik:

Riigi Kinnisvara AS, 10788733

Peaprojekteerija:

Agabus Arhitektid OÜ
Joa 2/1, Tallinn 10127
Äriregistri kood 12706490

Projekteerija MTR registreering:
Vastutav spetsialist:

EEP003036
Mattias Agabus, Tel.52 12091
mattias@agabus.eu

Projekti autorid:
Projekti arhitektid:

Mattias Agabus (volitatud arhitekt-ekspert, tase 8, 199169)
Mattias Agabus, arhitekt
Meeli Keskküla-Külaots, arhitekt

Projekteerimise projektijuht:

Mattias Agabus

Projekti koostamise aeg:

Jaanuar 2024_v11

SISUKORD

SISUKORD	1
SELETUSKIRI	2
1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
1.1 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2
2 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	3
2.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS	3
2.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	5
2.3 HOONE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD	6
2.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
2.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	10
2.6 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	11
2.6.1 Tänavate planeerimise põhimõtted	11
2.6.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	12
2.7 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	12
2.8 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	14
2.9 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE	14
3 EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS ESITATUD NÕUDED	15
3.1 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED	15
3.2 OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE JA ÜMBEREHTAMISE NÕUDED	15
3.3 MUUD NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS	15
3.3.1 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	16
3.3.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	18
3.3.3 Tuleohutuse tagamise nõuded	18
3.3.4 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	18
4 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE	19

JOONISTE LOETELU

AS-4-00	Olemasolev plaan	1:1500
AS-4-01	Kruntimise plaan	1:1500
AS-4-02	Asendiplaan	1:1500

SELETUSKIRI

1 Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Pelgulinna asumis Ädala, Helme tänava ristumise alal. Planeeritud ala suurus vastavalt algatamise korraldusele on 5,6 ha.

Ala paikneb Põhja-Tallinna linnaosa segahoonestusalal.

Planeeritud ala on Ädala tänava transpordisõlme piirnev ala, läänekaares paiknevad kortermajad ja põhja ning ida küljes kulgeb Merimetsa roheala. Madal hoonestus paikneb Helme tn 3 kinnistul, Ädala tn 25, 27 kinnistul paiknevad väikesemahulised abihooned ning parkimisala. Ädala 29 asub olemasolev 5 korruseline hoone. Helme tn 3b on hoonestamata ja Helme tn 3a asub Ädala 29 kinnistu alajaam.

Põhja-Tallinna linnaosa suurimateks arengueeldusteks ja väärtusteks on atraktiivne asukoht Kesklinna piiril Tallinna vanalinna vahetus naabruses, pikk rannajoon ja mere lähedus, selge identiteediga asumid, milles paiknevad väljakujunenud ruumilise keskkonnaga miljööväärtuslikud elumupiirkonnad rikkalik kultuuri- ja tööstuspärand, looduslikult mitmekesised rohealad, dünaamiliselt arenevad ja uue funktsiooni leidnud arengupiirkonnad, endised tööstusalad ja –hooned.

Planeeritud ala hõlmab seitset kinnistut – Hipodroomi tn 13, Helme tn 3, 3a, 3b ja Ädala tn 25, 27, 29 ning lähiala transpordimaad. Planeeringulahendus on koostatud enam jaolt riigikaitsema ja ühiskondlikumaa kinnistutele, transpordimaalt on kavandatud juurdepääsud sõidukitele, piirkonna teedevõrgustiku väljakujunemisega on arvestatud.

1.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on aluseks Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering. Planeeritud ala on ebaefektiivses kasutuses ja seetõttu on oluline soodustada ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist.

Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu eesmärk on Tallinna linnas Põhja-Tallinna linnaosa territooriumi edasiste arengusuundade kavandamine ja territooriumi funktsionaalne planeerimine lähtuvalt linna üldistest arengusuundadest ja sidustatult teiste linnaosadega.

Põhja-Tallinna linnaosa suurus on 15,19 km² ja elanike tihedus 3 889 inimest/km². Suuruselt on tegemist Tallinna kolmanda linnaosaga.

Eesmärk on:

- lähtuda Põhja-Tallinna üldplaneeringus seatud põhimõtetest;
- luua eeldused Paldiski pst – Ädala tn läbimurde loomiseks, tulevikus;
- luua funktsionaalselt hästi toimiv ja planeeringuliselt terviklik riigikaitse kvartal;

- luua eeldused tervikliku linnaruumi kujundamiseks;
- ette on nähtud lammutada või kapitaalselt rekonstrueerida nõukogudeaegsed amortiseerunud hooned ja ehitada välja kvaliteetne hoonetekompleks nii arhitektuurses kui ka teeninduslikus mõistes;
- majanduslikke aspekte arvestavalt hetkel ebaefektiivses kasutuses ja amortiseerunud hoonete lammutamine ja ala efektiivsem kasutusele võtmine;
- luuakse turvaline ja loogiline liikluslahendus erinevaid kasutajagruppe silmas pidades;
- Hipodroomi tn. 13 kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse säilitamiseks ja sellest kinnistust Ädala-Paldiski läbimurde kavandamiseks loodavate kinnistute moodustamine ja nende ehitusõiguse loomine.

2 Planeeringus kavandatu kirjeldus

Arhitektuurne kontseptsioon lähtub piirkonna majanduslikest, sotsiaalistest ning looduslikest eesmärkidest.

Tegemist on planeeringuga, kus hoonestus eeldab tavapärasest oluliselt kõrgema turva- ja ohutusnõuete täitmist, mis tähendab riigikaitse suletud territooriumit. Planeeringulahendus on koostatud arhitektuurse eskiislahenduse alusel, kus on arvestatud üldplaneeringu põhimõtteid. Hoonete fassaadid liigendada arhitektuursete võtetega, mis rikastaks tänavaruumi, vältida monotoonset hoonemahtu.

Planeeritud on Helme tn 3, 3a, 3b ja Ädala tn 25, 27, 29 kinnistute piiride muutmise teel moodustada riigikaitsemaad, ärimaad ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitusõigus ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega riigikaitshooned, 3 korruselise ärihoone ning Paldiski-Ädala tänava pikenduse ehitamiseks.

Planeeringulahendus võimaldab ühiskondlikumaa ja riigikaitsemaad krundile (pos nr 1, 2) kavandada kuni 17 hoonega riigikaitse hoonete kompleks ning ärimaad krundile (pos nr 4) büroohoone. Kavandatud on avaliku kasutusega Ädala tänava pikendus.

Planeeritud hoonete kõrgus ja hoonestustihedus lähtub Põhja-Tallinna üldplaneeringus sätestatud nõuetest ja lähiala hoonete kõrgusest.

Helme tn 3 kinnistul on käesolevalt kenneli kuudid ning saavad olema ka planeeringu lahenduses.

Sõidukite juurdepääs kavandatud kruntidele on Helme tänavalt ning teine juurdepääs on Ädala tänava pikenduselt. Olemasolev juurdepääs Ädala 29 krundile Ädala tänavalt likvideeritakse. Mõlema planeeritud riigikaitse kvartali krundil (Helme tn 3 ja Ädala tn 29) peab olema kinnistule kaks eraldiseisvat juurdepääsu ümbritsevast tänavavõrgust. Ädala tn pikenduse kaudu juurdepääs saab olla eriotstarbeline ja erakorralistel puhkudel.

2.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala hõlmab Ädala tn 29 9838 m² suurust ühiskondlikumaa kinnistut, Helme tn 3 14 090 m² ja Ädala tn 25 8137 m² suurust riigikaitsemaad kinnistut, Ädala tn 27 563 m² suurust elumaa

kinnistut, Helme tn 3b 7088 m² suurust sihtotstarbetamaa kinnistut ja Helme tn 3a 158 m² suurust tootmismaa kinnistut, Hiidroomi tn 13 3312 m² suurust ärimaa kinnistut ning transpordimaa Helme tänav T2 ja Ädala tänav kinnistute osasid.

Planeeringulahendusest lähtuvalt on ette nähtud kinnistupiiride ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine, moodustatakse krundid pos nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Vastavalt Põhja-Tallinna LO üldplaneeringu Tänavavaõrgustiku skeemile ja ühtlasi ka planeeritava riigikaitse kvartali turvaperimeetri moodustamise kontseptsioonist tulenevatele vajadustele näeme ette vajadust Helme tn T2 kinnistust b1 (1 200m²) osa väljakruntimise planeeritava riigikaitse kvartali (loodava krundi Helme tn. 3) kasuks.

Ädala tn 25 kinnistust oleme planeeringus ette näinud välja kruntida pos nr 3 osa tänavamaaks.

Hipodroomi tn. 13 kinnistu on ette nähtud jagada kolmeks krundiks Pos nr 6, 7 ja 8. Selleks on vaja kaasata planeeringusse Kolde pst 75 kinnistu, mis tuleb eelnevalt munitsipaliseerida Tallinna linna omandisse.

Hipodroomi tn. 11 kinnistust on planeeritud välja kruntida c2 (1 980m²) Hipodroomi tänav pikenduse osa Ädala tänavani.

Ädala tn 27 ja Helme tn 3a kinnistud on ette nähtud liita pos nr 2 kinnistuga ja asendada nende hoonete kasutamine selleks loodavate IKÕ servituutidega ja muud planeeringus ette nähtud ümberkruntimised on ette nähtud terviklike kinnistute loomiseks lähtuvalt kinnituid haldavate ametite omavahelistest kokkulepetest, eesmärgiga luua terviklik ja hästi hallatav riigikaitse kvartal.

Kavandatud krundid:

Address	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatud ajutistest kruntidest	moodustatakse kinnistutest, m ²	liidetavate, lahutatavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
Ädala 29	R100	10 575	a1	Ädala tn 29, 9838 m ²	-661	Üh
			a2	Ädala tn 25, 8 137 m ²	+350	R
			a3	Helme tn 3, 14 090 m ²	+1 133	R
			a4	Ädala tn 29, 9 838 m ²	-85	R
Helme 3	R100	24 273	b1	Helme tn T2, 7 555 m ²	+ 1 200	L
			b2	Helme tn 3b, 7 088 m ²	+7 088	S
			b3	Helme tn 3a, 158 m ²	+158	T
			a3	Helme tn 3, 14 090 m ²	-1 133	R
			b5	Ädala tn 25, 8 137 m ²	+1646	R
			b6	Ädala tn 27, 563 m ²	+563	E

			a1	Ädala tn 29, 9 838 m ²	+661	Üh	
Ädala tn	L100	4 356	c1	Ädala tn 25, 8 137 m ²	+4 271	R	
			a4	Ädala tn 29, 9 838 m ²	+85	R	
Ädala 25	Ä100	1 870	b5	Ädala tn 25, 8 137 m ²	-1 646	R	
			c1	Ädala tn 25, 8 137 m ²	-4 271	R	
			a2	Ädala tn 25, 8 137 m ²	-350	R	
Helme T2	L100	6 355	b1	Helme tn T2, 7 555 m ²	-1200	L	
Helme 3a	R100	Muutub Helme tn 3 krundiks					
Helme 3b	R100	Muutub Helme tn 3 krundiks					
Ädala 27	Ä30/EK70	1506	d1	Hipodroomi tn 13, 3 312 m ²	-1806	Ek	
Ädala tn	L100	960	d2	Hipodroomi tn 13, 3 312 m ²	-960	Ek	
Ädala 31	Ä30/EK70	1912	d3	Hipodroomi tn 13, 3 312 m ²	-846	Ek	
			e1	Kolde pst 75, 165 362 m ²	-1066	Üh	
Hipodroomi tn	L100	1980	c2	Hipodroomi tn 11, 12 347 m ²	-1980	Ä/Üh100	

Olemasoleva transpordimaa Ädala tänava krundi piire ega maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

2.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kavandatud on hoonestus, mis eeldab tavapärasest oluliselt kõrgema turva- ja ohutusnõuete täitmist, mis tähendab eelkõige suletud territooriumit. Planeeringu hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamisel on arvestatud:

- olemasolevate hoonete paiknemise, vaatesuundade ja loogilise teedevõrgu kavandamise võimalustega;
- Helme tänava 3b kõrghaljastatud kergliiklusala säilimist ja ühiskondlikuks kasutuseks jäämist;
- hoonestusalade kavandamisel on lähtunud tänavahaljastuse rajamise võimalustest linnaosa üldplaneeringu tingimustest lähtuvalt;
- hoonete fassaadid liigendada arhitektuursete võtetega, mis rikastaks tänavaruumi, vältida monotoonset hoonemahtu
- kruntidele kavandatud hoone kõrguste määramisel on lähtunud turvalisuse nõuetest
- hoonete kõrgused ja proportsioonid on piirkonda sobivad;
- kruntidele on kavandatud juurdepääsud Ädala ja Helme tänavalt.

Hoonete arv pos 1 ja 2 on esitatud lahenduses selline seetõttu, et need ehitatakse erinevate ehitusetappidega ja iseseisvate hoonetena, mitte juurde ega külge ehitamisena. Hoonete selline arv on vajalik riigiametite poolt lähteülesandena esitatud ruumivajadustest ja eri asutuste struktuuriüksuste vaheliste eraldi ruumigrupina käsitlemise vajadusest. Näiteks alajaam (Helme 3a) ja Ädala 27 hoone võivad jääda täpsustamata ajaks eri omandisse, mis on edaspidi määratud

detailplaneeringu kehtestamisel kinnistute kaotamisega ja asendamisega servituudilepingutega. See asjaolu ei saa olla takistuseks paralleelselt eri variandis ja eri ehitusetapis planeeritud ehitusõiguse realiseerimist, mida vajab riigiasutuste ametitesisene arengukava.

2.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Positsioon nr 1

Riigikaitsemaa 100% (R).

R - riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sh:

– piiriületus- ja tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ning korrakaitse-ehitiste maa;

–sisekaitse-või kaitseväärajatiste maa;

– polügooni ja harjutusväljaku maa;;

Hoonete arv 7;

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealse hoonestuse ehitamiseks on kuni 4 000 m² ja maa-alusel osal kuni 3 200 m²;

Kavandatud hoone maapealne brutopind on kuni 15 000 m², kavandatud hoone maa-alune brutopind 3 200 m²;

Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on kuni 24 m, 30m (abs)*

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 5 korrust, lubatud on 1 maa-alune korrus. Maa-alustele korrustele on lubatud parkimine.

Krundil asub 5 korruseline riigikaitse hoone

Krundi hoonestustihedus kuni 1.4;

Krundi täisehitusprotsent kuni 35%;

Krundi haljastuse protsent vähemalt 25%.

Positsioon nr 2

Riigikaitsemaa 100% (R).

R - riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sh:

– piiriületus- ja tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ning korrakaitse-ehitiste maa;

–sisekaitse-või kaitseväärajatiste maa;

– polügooni ja harjutusväljaku maa;

Hoonete arv 10;

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealse hoonestuse ehitamiseks on kuni 8 700 m² ja maa-alusel osal kuni 8 500 m²;

Kavandatud hoone maapealne brutopind on kuni 25 000 m², kavandatud hoone maa-alune brutopind 8 500 m²;

Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on kuni 16 m, 22m(abs)*

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 4 korrust, lubatud on 1 maa-alune korrus. Maa-alustele korrustele on lubatud parkimine ja eriotstarbelised ruumid.

Krundil asub hetkel 4tk. 1-korruselise riigikaitse hoonet

Krundi hoonestustihedus kuni 1.0;

Krundi täisehitusprotsent kuni 33%;

Krundi haljastuse protsent vähemalt 25%.

Positsioon nr 3

Transpordimaa 100%, (L)

L- liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh:

– teemaa;

– äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;

– raudteemaa;

– lennuliiklusmaa;

– navigatsiooniseadmete maa;

– köistee, trammitee ja nendega ehitus- või toimimisviisi poolest sarnane tee või muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa;

Hoonestus puudub;

Krundi haljastuse protsent vähemalt 20%.

Positsioon nr 4

Ärimaa 100% (Ä)

Ä- teenindusehitised, jaekaubandusehitised, toitlustusehitised, bürood, äriotstarbelised meelahutusasutused, nt. laste mängutuba;

Hoonete arv 1;

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealse hoonestuse ehitamiseks on kuni 800 m² ja maa-alusel osal kuni 1000 m²;

Kavandatud hoone maapealne brutopind on kuni 2 200 m², kavandatud hoone maa-alune brutopind kuni 1 000 m²;

Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on kuni 12 m, 18m(abs)*

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 3 korrust, lubatud on 1 maa-alune korrus,

Krundi hoonestustihedus kuni 1.2;

Krundi täisehitusprotsent 43%.

Krundi haljastuse protsent vähemalt 20%.

Ehitusprojekt tuleb ehitusloa taotlemisel kooskõlastada Helme 3 kinnistuomanikuga.

Positsioon nr 6

Ärimaa 30% (Ä) 70% (EK)

Ä- teenindusehitised, jaekaubandusehitised, toitlustusehitised, bürood, äriotstarbelised meelahutusasutused, nt. laste mängutuba;

EK- korruselamute maa;

Hoonete arv 1 ja abihoone (prügimja);

Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind maapealse hoonestuse ehitamiseks on kuni 650 m² ja maa-alusel osal kuni 1000 m²;

Kavandatud hoone maapealne brutopind on kuni 1 850 m², kavandatud hoone maa-alune brutopind kuni 1000 m²;

Hoone arhitektuurses lahenduses välistada arhitektuursete võtetega vaateid hoone akendest ja rõdudelt kirde ja põhja suunas, riigikaitsemaa hoovi, hoonete akendesse ja terrassidele.

Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on kuni 12 m, 18m(abs)*

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 3 korrust, lubatud on 1 maa-alune korrus, parkimiskorrusele autode sissepääsu lahendamisel kaaluda autolifti kasutamise võimalust;

Ädala tn pikenduse pooltel küljel kavandada võimalusel 1 korrus tänavale avanevate äripindadega;

Krundi hoonestustihedus kuni 1.2;

Krundi täisehitusprotsent 43%.

Krundi haljastuse protsent vähemalt 25%.

Ehitusprojekt tuleb ehitusloa taotlemisel kooskõlastada Helme 3 kinnistuomanikuga.

Positsioon nr 7

Ärimaa 30% (Ä) 70% (EK)

Ä- teenindusehitised, jaekaubandusehitised, toitlustusehitised, bürood, äriotstarbelised meelahutusasutused, nt. laste mängutuba;

EK- korruselamute maa;

Hoonete arv 1 ja abihoone (prügimja);

Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind maapealse hoonestuse ehitamiseks on kuni 650 m² ja maa-alusel osal kuni 1220 m²;

Kavandatud hoone maapealne brutopind on kuni 1 850 m², kavandatud hoone maa-alune brutopind kuni 1220 m²;

Hoone arhitektuurses lahenduses välistada arhitektuursete võtetega vaateid hoone akendest ja rõdudelt põhja suunas, riigikaitsemaa hoovi, hoonete akendesse ja terrassidele.

Suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast on kuni 12 m, 18m(abs)*

Suurim lubatud hoone korruselisus kuni 3 korrust, lubatud on 1 maa-alune korrus, parkimiskorrusele autode sissepääsu lahendamisel kaaluda autolifti kasutamise võimalust;

Krundi hoonestustihedus kuni 1.0;

Krundi täisehitusprotsent 34%;

Krundi haljastuse protsent vähemalt 25%.

Ehitusprojekt tuleb ehitusloa taotlemisel kooskõlastada Helme 3 kinnistuomanikuga.

Positsioon nr 8

Transpordimaa 100%, (L)

L- liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh:

– teemaa;

– äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;

- raudteemaa;
 - lennuliiklusmaa;
 - navigatsiooniseadmete maa;
 - köistee, trammitee ja nendega ehitus- või toimimisviisi pooldest sarnane tee või muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa;
- Hoonestus puudub;
Kruudi haljastuse protsent vähemalt 20%.

Positsioon nr 9

Transpordimaa 100%, (L)

L- liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh:

- teemaa;
 - äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;
 - raudteemaa;
 - lennuliiklusmaa;
 - navigatsiooniseadmete maa;
 - köistee, trammitee ja nendega ehitus- või toimimisviisi pooldest sarnane tee või muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa;
- Hoonestus puudub;
Kruudi haljastuse protsent vähemalt 20%.

Helme tänav T2

Planeeringu alas on Helme tänav T2 kinnistu osa. Kinnistule ehitusõigust ei määrata. Planeering ei tee ettepanekut maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks. Planeeringualas selleks, et sellest välja kruntida Kruntimise joonisel AS-04-01 näidatud b1 kinnistu osa (pinnaga 1200m²) ning liita see loodava Helme tn. 3 kinnistuga.

Ädala tänav

Planeeringu alas olevale osale ei tee planeeringulahendus ettepanekut krundi jagamise ega maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks. Kinnistule ehitusõigust ei määrata.

* kõik abs. kõrgused ja haljastuse % tuleb hilisemal detailplaneerimisel üle täpsustada.

2.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted tuleb täpsustada ehitusprojekti(-de) koostamisel. Sademevee valgumine naaberkinnistutele ei ole lubatud, planeeritud kruntide sademevesi hajutatakse võimalikult suures mahus krundi piires haljasalale, sh kogutakse vahemahutisse. Planeering ei näe ette naaberkinnistutega piirneval alal maapinna tõstmist. Õueala kujundus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse haljastusprojekti, lubatud on maapinna tõstmine maastikuarhitektuursest kujundusest lähtuvalt.

2.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Haljastus

Haljastuse kavandamise oleme lähtunud Põhja-Tallinna üldplaneeringu põhimõttest, haljastatud ala suuruseks on planeeritud lahenduse kruntidel vähemalt 20% ja rohkem. Lähtuvalt asjaolust, et olemasolevatel kinnistutel haljaspind on väheldane. Planeeringulahendus arvestab olemasolevat keskkonda luues tasakaalustatud, esteetilise lahenduse.

Avaliku kasutusega haljasala paikneb kavandatud kinnistu Helme 3 krundi kirde nurga ja Helme tänava vahelisel alal, kuhu on ka kavandatud avalik parkla 20 autole. Linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt on kavandatud tänavahaljastuse rajamine planeeritud Ädala tänava pikendusele.

Tallinna linna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse üldise korra „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“, mis on kohustuslik kõikidele asutustele, juriidilistele ning füüsilistele isikutele, Jäätmete liigiti kogumist ja äravedu korraldab kohalik omavalitsus.

Pos nr. 1, 2 ja 3 olmejäätmed on ette nähtud koguda mahutitesse. Prügikonteinerite asukohad tuleb määrata ehitusprojekti. Olmejäätmed tuleb koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi prügikonteineritesse. Ladustatud jäätmed tuleb utiliseerida vastavalt Tallinna Jäätmekavale.

Teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Dendroloogiline uuring esitatakse eraldi.

Piirded

Helme tänav T2 ja Ädala tänava pikenduse poole on riigikaitsemaadel kavandatud turvapiire koos haljastusega. Riigikaitsemaa sihtstarbest ja riigiametite territooriumi turvamise põhimõtetest lähtuvalt tuleb välistada siinsetel riigikaitse kinnistutel selleks vajalikes vaatenurkades vaated, pääs ja süttivate esemete heitmisvõimalus territooriumile. Piiretelt üleronimist tuleb raskendada, kasutades selleks eri-ent visuaalselt esteetilist lahendust. Üldine kirjeldus vastavalt eelnevale on piirete lubatud kõrgus 3m maapinnast. Haljaspiirde asukohas kasutada ronimist välistavat turvapiiret, mujal kinnist ent esteetilist piiret. Täpsemad lahendused piiretele tuleb üle täpsustada detailplaneeringu koostamise käigus.

Pos 4, 6 ja 7 planeeritud kinnistutele krundi piirdeid ette ei ole nähtud.

2.6 Tänavate ja tehovõrkude planeerimise põhimõtted

2.6.1 Tänavate planeerimise põhimõtted

Tallinna Linnaplaneerimise Ametis on koostamisel Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering, mille eesmärk on Tallinna üldplaneeringu täpsustamine ja ajakohastamine linnaosa territooriumi ulatuses ning saavutada parem sidusus naaberlinnaosades. Arvesse võetakse viimaste aastate muutusi ja arengusuundi linnaehituses ja maakasutuses. Linnaosade üldplaneeringud näevad ette linnaosade piirkondade omavahelise sidususe tagamise ning funktsioonide mitmekesistamise. Samuti ajakohastatakse teedetaristu käsitlust magistraalliiklusest kohaväärtuspõhiseks linnaliikluseks. Üldplaneeringud peavad looma tasakaalustatud ruumilise lahenduse, mis mh arvestavad nii ajakohaseid liikuvuse teemasid kui ka keskkonnaalaseid küsimusi. Seoses Merimetsa roheala kohaliku kaitse alla võtmisega on Tallinna üldplaneeringu kohasest Merimetsa möödasõiduteest loobutud.

Üldplaneeringus linnaosa tänavavõrgu arendamisel on eesmärgiks seatud tagada Põhja-Tallinna linnaosa sisese liikluse väljapääsud ja sidusus ülejäänud linnaosaga, vältida liigset autoliikluse teket (transiitliiklust) ning uued tänavad ja juurdepääsud siduda arendusaladega.

Koostatavas linnaosa üldplaneeringus on Merimetsa piirkonda kavandatud uus tänavavõrk. Ühtlasi on TLPA Ruumilooma kompetentsikeskus koostanud oktoobris 2020 Ädala tn pikenduse Ruumilahenduse eskiisprojekti, mille eesmärkide ja põhjendustega saab üksnes nõustuda. Käesolev detailplaneeringu eskiislahendus toetab ja püüab kaasa aidata selle teostumisele, trassivariandis nr. 2. Tegemist on uue linnaosa tähtsusega põhitänavaga, mis võimaldab täiendava ühenduse loomist Paldiski mnt-ga ning leevendab Sõle tn - Paldiski mnt ristmiku koormust ning lisaks parandab vajalikku juurdepääsu külgnevatele Hipodroomi, Seewaldi, Lääne-Tallinna Keskhaigla territooriumi arengualadele. Liikluslahendus on kaitsealusest Merimetsa rohealast eemale juhitud. Ädala tänava pikendus on kavandatud koos rattateega ja vastavuses Tallinna Rattastrateegia 2018-2028. Rattateel on põhivõrgu klassifikatsioon, st tuleb arvestada jalakäijatest eraldi ruumivajadusega.

Ädala tn ja Kolde pst vaheline tänava asukoht lähtub alates 23.02.2016 kehtivast detailplaneeringust DP005430 „Pelguranna puhkeala-Merimetsa piirkonna detailplaneering Kolde pst 65, 67A, 69 kinnistute ja lähiala osas“.

Koostatavas Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus on Ädala tänava pikendus kavandatud põhitänavana ja Ädala tn Kolde pst ühendustänav kavandatud kõrvaltänavana, kuid mõlemad on kavandatud vastavalt rattastrateegiale põhivõrguna, st koos ratta- ja kõnniteedega ning mõlema poolse haljastusega.

Avalike rajatiste välja ehitamiseks on vajalik enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida haldusleping.

Hipodroomi tn 11 kinnistuomanik (Alfa Property OÜ, Jaanus Mikk) nõustus eraldama Hipodroomi tänavaks oma kinnistust maa läbimurdeks Ädala tn kuni Hipodroomi T1'ni ja selle linnale üle andma tingimusel, et läbimurde tee-ehituse ja muid kohustusi nad enda kanda ei võta.

2.6.2 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega lahendatakse järgmistes etappides. Planeeringu kohaste hoonete püstitamine on võimalik peale hoonestusalast välja tõstetavate tehnovõrkude ümber tõstmist.

Planeerida tehnovõrgud vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Planeeringu ala asub kaugkütte piirkonnas.

2.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Liiklus- ja parkimiskorralduse lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis.

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- liiklusskeemi koostamisel on arvestatud varem planeeritud perspektiivse Ädala tänava pikenduse asukohaga;
- sõidukite juurdepääs krundile on ette nähtud Helme ning Ädala tänavalt;
- parkimise arvutus lähtub Tallinna parkimiskohtade arvutusnormid (PAN), vastuvõetud 17.sept 2020;
- tagatud on parkimine planeeritud kruntidel;
- kavandatud on terviklik lähiala teedevõrgustik;
- kergliiklusteede liiklusskeem Helme T2 kinnistult Kolde pst 67a arvestab ida külge kergliiklusteega Kolde pst 67a olemasolevat kergliiklustee koridori ja seatud isikliku kasutusõigust (kergliiklustee koridori variant 1, vastavalt ol.ol. olukorrale Kolde pst 67a kinnistul). Samas detailplaneeringu ettepanek näeb ette ka lääne külge kergliiklustee (kergliiklustee koridori variant 2, vastavalt töösolevale üldplaneeringule), mis koos autoliiklusega tuleb lahendada selle detailplaneeringu väliselt Kolde pst 67a kinnistul hiljem, eraldiseisvalt. Nende kergliiklusteede säilitamine, ühendamine või võimalusel parendamine peab olema kohene, s.t. ehitustegevusega samaaegne.

Parkimismnormi arvutus vastavalt Tallinna parkimiskohtade arvu normidele (vahevöönd):

Pos. nr	Hoone kasutusotstarve täpsustub ehitusprojektis	Arvutus bruto-pinnaga (m ²)	Normatiivne kokku	Planeeritud parkimine
1	Riigikaitsehooned	15 000/150	100	100
2	Riigikaitsehooned	25 000/150	167	167
4	Muu büroo- või administratiivhoone	2 200/60	36	36
6	Äri - ja korterelamuhooned	550/60	9	25
		12korterit*1.3	16	
7	Äri - ja korterelamuhooned	550/60	9	25
		12 korterit*1.3	16	
Kokku:			355	355

Keskmine korteri suurus planeeringualal on kavandatud 85m²

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoonete lähiumbrusesse või maa-alusesse ossa.

Jalgrataste parkimise/hoiustamise kohad kavandada ilmastiku kindlalt varikatuse all või hoones.

Tagada nii töötajate kui küllastajatele jalgrataste parkimise/ hoiustamise kohad.

Pos. nr	Hoone kasutusotstarve täpsustub ehitusprojektis	Arvutus bruto-pinnaga (m ²)	Normatiivne kokku	Planeeritud parkimine
1	Riigikaitsehooned	12 000/400	30	30
2	Riigikaitsehooned	25 000/400	63	63
4	Muu büroo- või administratiivhoone	2 200/150	15	15
6	Äri- ja korterelamumaa	1850/80	23	23
7	Äri- ja korterelamumaa	1850/80	23	23
Kokku:			152	152

2.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeringualale ulatub puurkaevude, registrikoodidega PRK0015298 ja PRK0000031, 50 meetrine veehaarde sanitaarkaitseala. Tegevustel puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealal tuleb lähtuda [veeseaduse](#) § 151 sätetestatust.

Helme tn 3, Ädala tn 25 ja 29 kinnistutele on seatud isiklik kasutusõigus. Isiklik kasutusõigus on seatud järgmiste tingimustega (väljavõte): *1.1 seada isiklik kasutusõigus tähtajatult;*

Pos nr 1 planeeritud isikliku kasutusõiguse servituudi (IKÕ) alade vajadusega:

Planeeritud pos nr 1-le on ette nähtud pos nr 2 kasuks järgmised IKÕ alad:

- 230m² juurdepääsu IKÕ servituudi ala pos nr 2 kinnistule koos kommunikatsioonitorni vandi ja selle vundamendi teenindusalaga;
- 306m² tehnovarustuse trasside IKÕ servituudi ala;
- 265m² juurdepääsu IKÕ servituudi ala koos kommunikatsioonitorni vandi ja selle vundamendi teenindusalaga;
- 730m² juurdepääsu IKÕ servituudi ala koos hoone kasutusõigusega.

Täpne lahendus koostatakse ehitusprojektis. IKÕ sõnastust võib notariaalses tehingus täpsustada.

Pos nr 2 planeeritud isikliku kasutusõiguse servituudi (IKÕ) alade vajadusega:

Planeeritud pos nr 2-le on ette nähtud pos nr 1 kasuks järgmised IKÕ alad:

- 340m² Juurdepääsu IKÕ servituudi ala pos nr 1 kinnistule;
- 225m² Juurdepääsu IKÕ servituudi ala pos nr 1 kinnistule;
- 425m² juurdepääsu IKÕ servituudi ala koos hoone kasutusõigusega;

Täpne lahendus koostatakse ehitusprojektis. IKÕ sõnastust võib notariaalses tehingus täpsustada.

2.9 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Arhitektuurne kontseptsioon ja planeeringulahendus on koostatud vastavuses linnaosa ruumilise arengu eesmärkidele. Kvaliteetse linnaruumi loovad:

- amortiseerunud nõukogudeaegsete hoonete lammutamine;
- Tegemist on planeeringuga, kus hoonestus eeldab tavapärasest oluliselt kõrgema turva- ja ohutusnõuete täitmist, mis tähendab eelkõige suletud territooriumit;
- lõplik piirde lahendus lahendatakse dp käigus, kuid turvaaed on riigikaitsemaa territooriumi ümbritsevana vajalik;
- hoone sobivad proportsioonid ja paiknemine krundil;
- piirkonnale sobiv täisehitusprotsent ja hoonestustihedus;
- arhitektuurinõuded, mis tagavad kavandatud hoonete sobitumise olemasolevasse keskkonda;

- Ädala tänava pikenduse jätkumine planeeritud alal;
- tänavahaljastuse ala kavandamine;
- parkimiskohtade arv suureneb.

3 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

3.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Nõuded on määratud eesmärgil korrastada ja vääristada antud asukoha linnaruumi.

- kasutada nüüdisaegseid materjale;
- fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada betooni, kivi, krohvi, puitu, plekki;
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.
- hoone välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastist välisvoodrit) ning ümar- ja ristpalki;
- hoonete fassaadid liigendada arhitektuursete võtetega, mis rikastaks tänavaruumi, vältida monotoonset hoonemahtu;
- katus: lamekatus (0-8°);
- hoone sissepääsud on valgustatud;
- Rajatiste kujundus peab sobituma keskkonda ning arvestama hoonete arhitektuuriga, olema turvalised, innovaatilised ning esteetilised.
- kui Ädala tn.29 ol.ol. hoone mahus ümbertõstetavate tehno ruume lahendada ei ole võimalik, siis lahendada hoone juurdeehitusena, vormistada vastaval ol.ol. välisviimistluse arhitektuursele lahendusele.

Arhitektuuses ja maastikuarhitektuurses osas lähtuda keskkonnasäästlikust ning innovatiivsetest lahendustest.

3.2 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Planeering näeb ette olemasolevate hoonete lammutamise etapi viisiliselt, vastavalt planeeringu ellu viimisele. Hoonete lammutamiseks koostatakse lammutusprojekt(-id). Planeeritud alal asuvad ka ümberehitatavad hooned.

3.3 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

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

- Korraliku ehituskvaliteedi tagamiseks kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Kasutada vundamendi katmisel bituumeni põhiseid isolatsioonimaterjale. Tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon. Võimaluse korral kasutada vundamendi ventileerimislahendusi (nt Uponor) ja settekaeve.
- Teed, parkimine ja muud liiklusrajatised peavad vastama Eesti standard EVS 843:2016;
- Detailplaneeringu graafilises osas esitatavad liiklus-, haljastus ja tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja neid tuleb täpsustada ehitusprojektiga;
- Sademevett naaberkinnistule ei suunata. Sademevesi tuleb võimalikult suures osas kohapeal käidelda ja immutada. Näha ette hoone mahus paiknevate parklate põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele. Kaaluda vee kasutamist haljasala kastmiseks. Sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada kogumismahuti.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse aken nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Arvestades rajatavate hoonete riigikaitse funktsiooniga, siis üksnes pos.1 ja pos.2 puhul kaaluda akende (fassaadide) ees elektromagnetlaineid varjestavate lahenduste kasutamist;
- Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud liiklusmüra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes;
- Hoonete välispiirde heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga.. Välispiirde ühisisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele.
- Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik). Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed.
- Hipodroomi tn pikenduse puhul peab arvestama koostamisel oleva ehitusprojekti lahenduse põhimõtetega.

3.3.1 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Uute hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga
- Olmejäätmete kogumiskoht kavandada hoovi või hoone esimesele korrusele Tallinna jäätmehoolduseeskirja §16 nõudeid arvestades. Erandjuhul võib kogumiskohta kavandada keldri- või soklikorrusele ainult Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti aktsepteeritud erilahenduse olemasolul. Ehitusprojektis kirjeldada erilahendust detailset. Olmejäätmed koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Lahendus täpsustub ehitusprojektis.

- Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Olmejäätmed on ette nähtud koguda mahutitesse, mis on kavandatud planeeritud kinnistutele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale.
- Olulisi liiklusrõhke detailplaneeringu alal kavandatud objektide väljaehitamine kaasa ei too. Oluline planeeritud alale kavandada kaks juurdepääsu- Helme ja Ädala tänavalt.
- Uue haljastuse rajamisel tuleb tagada tänavahaljastusele vajalik kasvuruum lähtetasemel „hea“. Haljastusprojektis määrata krundi välisruumi lahendus ja istutavate taimede liigiline koosseis ja istutusala. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused. Ehitustegevuse ajal näha ette meetmed, et kõrghaljastust ei kahjustataks.
- Säilivale kõrghaljastusele viia läbi võrahooldus ja tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal. Võrahooldust reglementeerivaks dokumendiks on Tallinna Linnavolikogu määrus 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“.
- Säilivate puude juurestiku kaitsealal kaevetöid nõudvaid lahendusi ei ole lubatud teha. Juhul kui kavandatud hoone on juurestiku kaitseala piiril, peab lahendus tagama juurestiku kaitse ja puude säilimise;

Säilitatavate puude kaitsmiseks tuleb ehitustööde ajal kasutada kaitsemeetmeid:

- Kui kaevetöö sooritatakse puude juurestiku kaitsealas, tuleb paljastunud puujuured katta kaitseks külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil tuleb puid kasta.
- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega tuleb rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel.
- Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga.
- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitsed, tüvekaitsed ei tohi kahjustada puutüve (keelatud on kaitsealuse naelutamine või krüvimine puu tüve külge), kasutada pehmet materjali kaitsealuse ja puutüve vahel.
- Materjale, töövahendeid, pinnast jm ei tohi ladustada puude juurestiku kaitsealale. Erandjuhul võib liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal katta maapinna viisil, mis välistab pinnase tihenemise.
- Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.
- Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber.
- Järgida tuleb kõiki kehtivas Tallinna linna kaevetööde eeskirjas seatud nõudeid, et tagatud oleks puittaimede säilimine.
- Jm. nõuded, mille esitab dendrooloogiline uuring.

3.3.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnoõrkude osas

- Projektide koostamisel tuleb taotleda tehnoõrkude valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt tehnoõrkude valdajatega kooskõlastada;
- Objekti soojusvarustuse projekteerimiseks ja olemasolevate soojusorustike rekonstrueerimiseks taotleda tehnilised tingimused ja projekt nendega kooskõlastada;
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused AKSIASELTSILT TALLINNA VESI;
- Ehitusaegse väljapumbatava vee juhtimiseks sademeveekanaliseerimise taotleda tehnilised tingimused AKSIASELTSILT TALLINNA VESI;
- Ehitusprojekt koostamisel tuleb Elektrilevi OÜ-lt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning projekt nendega kooskõlastada;
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb Telia Eesti AS-ilt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning projekt nendega kooskõlastada;
- Planeeringu kohaste hoonete püstitamise on võimalik peale hoonestusalast välja tõstetavate tehnoõrkude ümber tõstmist;
- Hoones paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimise.

3.3.3 Tuleohutuse tagamise nõuded

Hoone tulepõsusivusklass määrata vastavalt Eesti Projekteerimise normide ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutusjärgi ja Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kavandatud hoonete tule levikut takistavate meetmete vajadus ja määramine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Planeeritud hoonete välise tuletõrje kustusvee vajadus määrata hoonete projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkeseerimise pindaladele.

3.3.4 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kogu planeeritud ala ja teede nõuetekohane hea valgustus ja nähtavus vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski. Liikumisteed on ühendatud ümbritseva linnakeskkonnaga. Atraktiivne planeering vähendab kuriteohirmu ja vandalismohtu.

4 Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

A. Põhja-Tallinna üldplaneering

Planeeritud ala asub Põhja-Tallinna üldplaneeringu kohases segahoonestus alal.

Haljastuse osakaal segahoonestusalal peab olema vähemalt 20%, selle hulka ei kuulu katuse-, garaaži- ja muu maapinnaga ühendamata haljastus.

Tänavahaljastuse rajamiseks on ette nähtudallee rajamine ala lõunapiiril.

Üldplaneeringus on määratud hoonestustiheduseks 0,8 - 1.2 Planeeringulahendus kavandab ala hoonestustiheduseks kuni 0.9 - 1.4.

Segahoonestusalale sobivalt on kavandatud kuni 4-korruselised hooned ehitamiseks riigikaitsemaa ja ärirama krundid.

Detailplaneering on kooskõlas Põhja-Tallinna üldplaneeringu põhimõtetega. Siiski seoses käesoleva planeeringu koostamisega soovime kaaluda järgmiste ettepanekute sisseviimist töösoleva Põhja-Tallinna üldplaneeringu täiendamiseks. Need on Üldplaneeringu eesmärged arvestavad ja üldplaneeringu kontseptsiooniga kooskõlas, ent kaasajastavad üldplaneeringut antud piirkonnas.

Üldplaneeringu maakasutusplaani täiendus:



Määratleda kvartalile riikikaitse maa sihtotstarve (milleks see on ka käesoleval hetkel) planeeritava Helme tn. 3 kinnistu piirides ning Ädala tn. 29.

Tänavavõrgustiku skeem:



Vastavalt töösolevale Üldplaneeringu lahendusele ei ole Helme korterelamukvartalile ette nähtud läbivat autoliiklust Ädala-Kolde planeeritava ühendusele. See vastab piirkonna kinnistuomanike soovile nii Helme korterelamute kvartalis kui ka riikikaitse kvartalis.