

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Harju Maavalitsuse kiri nr 2.1-13/1435, 30.04.2010
- 2 Põhja-Tallinna Valitsuse kiri nr 5-13/2778, 21.10.2009
- 3 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 09.10.2009
 - 3.1 Detailplaneeringu eskiisilahendust tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 09.10.2009
 - 3.2 Linnaosas detailplaneeringu eskiisiga 14.09-27.09.2009 tutvunud isikute nimistu
- 4 Saku Vallavalitsuse kiri nr 7-1.1/3133, 05.10.2009
- 5 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiisi ning keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avaliku arutelu toimumise kohta (Postimees, 05.10.2009)
- 6 Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu toimumise kohta (Postimees, 01.10.2009)
- 7 Detailplaneeringu koostamise ajal esitatud vastuväited ja vastused
 - 7.1 AKTSIASELTS PÜRAMIID GRUPP kiri, 14.09.2009, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 1/2-1/1739, 16.10.2009
 - 7.2 Luule Neeve kiri, 21.09.2009, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 1/2-1/2841, 19.10.2009
 - 7.3 Merimetsa Ratsakeskus OÜ kiri, 21.09.2009, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 1/2-1/1739, 21.10.2009
 - 7.4 Eesti Hobumajanduse Edendamise Mittetulundusühing kiri, 27.09.2009, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 2-1/1739, 28.10.2009
 - 7.5 Mittetulundusühing Kodanikuliikumine Meie Linn kiri, 27.09.2009, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 2-1/1739, 28.10.2009
- 8 Avalikku väljapanekut külastanud isikute nimistu, 14-27.09.2009
- 9 Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku väljapaneku toimumise kohta (Postimees, 03.09.2009)
- 10 Ametlik teadaanne detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (Postimees, 02.09.2009)
- 11 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine (Tallinna Keskkonnaameti kiri nr 6.1-4.4/2125, 01.09.2009)
- 12 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Postimees, 24.08.2009)
- 13 Detailplaneeringu algatamise otsus (LV korraldus nr 1329-k, 19.08.2009)
- 14 Tallinna Linnavolikogu kantselei kiri nr F1.1-3.1/512, 29.05.2009
- 15 Tallinna Linnavolikogu Linnamajanduskomisjoni koosoleku protokoll nr 10, 19.05.2009
- 16 Põhja-Tallinna Valitsuse kiri nr 1-9/153, 13.02.2009
- 17 Aktsiaselts K-Projekt kiri nr 2-6/097 Põhja-Tallinna vanemale, 11.02.2009
- 18 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse protokoll, 30.09.2008
- 19 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse lõpp-protokoll, 22.08.2008
- 20 Põhja-Tallinna Halduskogu koosoleku protokoll nr 5, 20.05.2008
- 21 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse tingimused
- 22 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 2-1/07/2501, 28.04.2008
- 23 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti algatuskiri nr 1/2-1/2501, 17.10.2007
 - 23.1 Skeem detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiriga
 - 23.2 Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil nr 28900, 18.05.2007

II	SELETUSKIRI.....	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1	LINNAEHTUSLIK SITUATSIOON.....	5
3.2	MAAOMAND.....	7
3.3	KEHTIVAD KITSENDUSED.....	8
3.4	KESKKONNASEISUND	8
3.4.1	Visuaalne pinnasereostuse hinnang.....	8
3.5	HALJASTUS.....	9
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	10
4.1	LINNARUUM.....	12
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule	12
4.1.2	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	12
4.1.3	Võrdlus teemaplaneeringuga „Tallinna rohealad“	13
4.1.4	Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele	14
4.1.5	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	16
4.1.6	Muudatused võrreldes eskiislahendusega.....	17
4.1.7	Planeerimislahenduse üldprintsibid ja linnaehituslikud ideed.....	17
4.1.8	Arhitektuurivõistluste korraldamise kord.....	24
4.1.9	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	24
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	65
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	68
4.3.1	Keskkonnamõju hinnang	68
4.3.2	Keskkonnamõju strateegiline hindamine.....	69
4.3.3	Tallinna Hipodroomi praeguse asukoha muutmise põhjendus/selgitus	74
4.3.4	Haljastus ja heakord	74
4.3.5	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	75
4.3.6	Jäätmekäitlus	85
4.3.7	Soojavarustuse põhimõtted	86
4.3.8	Insolatsioonitingimuste muutumine	86
4.3.9	Müra	86
4.3.10	Radoon.....	87
4.3.11	Õhusaaste	87
4.3.12	Detailplaneeringus kavandatud hoonestuse mõju Pelgurannale	88
4.3.13	Detailplaneeringust tulenevad võimalikud keskkonnamõjud linnustikule.....	89
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED.....	89
4.5	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	90
5	TEHNOVÕRGUD	91
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	91
5.1.1	Üldosa	91
5.1.2	Veevarustus.....	91
5.1.3	Kanalisatsioon.....	92
5.1.4	VK-võrkude ehituse maht.....	93
5.2	ELEKTRIVARUSTUS	93
5.3	Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaseltsile kuuluvad võrgud.....	95
5.4	SIDEVARUSTUS	96

5.5	SOOJAVARUSTUS	96
5.6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	97

III LISAD

1. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 8201701 (Paldiski mnt 48b)
2. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 1868301 (Paldiski mnt 50)
3. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 15308901 (Paldiski mnt 50b)
4. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 5275801 (Paldiski mnt 50d)
5. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 2648101 (Paldiski mnt 50e)
6. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 7746901 (Ädala tn 8)
7. Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 110101 (Ädala tn 10)
8. Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 331-k Paldiski mnt 50a ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramine ostueesõigusega erastamiseks, 10.03.2010
9. Paldiski mnt 50 ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang (O. Abner)
10. Paldiski mnt 50 ja lähiümbruse puittaimestiku haljastuslik hinnang (P. Kümmel)
11. Paldiski mnt 50 ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang (O. Abner)
12. Tallinna Põhja-Tallinna LO Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala visuaalne pinnasereostuse hinnang (AS Pöyry Entec)
13. Geoloogilised tingimused kinnistul Paldiski mnt 50 ja lähiümbruses (OÜ IPT Projektijuhtimine)
14. Tallinn Põhja-Tallinna LO Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi keskkonnamõjude hinnang (AS Pöyry Entec)
15. Tallinna vanalinna vaadeldavuse ja hipodroomi vana tallihoone kaitsevööndi analüüs (QP arhitektid OÜ)
16. Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürauuring (Ramboll Eesti AS)
17. Ristmike koormusandmed (Osaühing Stratum)
18. Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiümbruse maa-ala radooniriski hinnangu aruanne (Osaühing Eesti Geoloogiakeskus)
19. Pinnasereostusuuringu analüüsileht (Ecolabor OÜ)
20. Paldiski mnt 50 detailplaneeringu saatekaardid (Kaisa Kesanurm)
21. Eksperthinnang detailplaneeringuga kavandatava Tallinna Hipodroomi territooriumi hoonestamise mõju kohta Stroomi metsale (Henn Pärn)
22. Tallinnas Paldiski mnt 50 arendustegevuse mõjupiirkonna linnustik ja võimalikud keskkonnamõjud linnustikule (Tallinna Linnuklubi, Meelis Uustal)
23. Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu insolatsioonianalüüs, 22.10.2009
24. Tallinna Hipodroomi praeguse asukoha muutmise põhjendus/selgitus (Hans Huiberts ja Anders Lindth)
25. Illustreerivad pildid – 3D vaated (QP arhitektid OÜ)
26. AKTSIASELTSI TALLINNA VESI tehnilised tingimused nr PR/0851713-1, 10.11.2008
27. Osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 153504, 10.11.2008

28. Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8924956, 03.11.2008
29. Aktsiaseltsi Tallinna Küte tehnilised tingimused Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks nr 21300-01-08/69, 31.10.2008
30. Tallinna Trammi-ja Trollibussikoondise Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 1-6/982, 09.10.2009

III JOONISED

1	Situatsiooniskeem (TLPA)	
2	Situatsiooniskeem	GE-1
3	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed Kruntide sihtotstarbed, mälestised ja ühissõidukipeatused	GE-2-1
4	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed Kontaktvööndi planeeringud ja hoonete korruselisis	GE-2-2
5	Tugiplaan	GE-3
6	Põhijoonis	GE-4
7	Hoonestuskava ettepanek	GE-4-1
8	Tehnovõrkude koondplaan	GE-5
9	KP kaablikoridor „Ekskavaatori“ alajaamast	GE-E-2
10	VK skeem	GE-VK-1; GE-VK-1/2
11	Liikluskorraldus	GE-6
12	Ädala tänava läbimurde perspektiivne skeem	

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

V TLPA SEISUKOHT

- 1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 1/2-1/1739, 19.05.2010
- 2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 1/2-1/1739, 14.04.2010 (koos joonisega)
- 3 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 1/2-1/2841, 18.02.2009

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitismäärus
- Tallinna Linnavalitsuse 19.08.2009 korraldus nr 1329 Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Alfa Property AS taotlus nr 28900 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 18.05.2007

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määruse nr 61 alusel (Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded).

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna üldplaneering
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014
- Tallinna Linnavolikogu 03.03.2005 määrusega nr 17 kinnitatud „Haljastuse arengukava“
- Tallinna Linnavolikogu 24.03.2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneering „Tallinna rohealad“
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 25.08.2005 määrusega nr 45 kinnitatud „Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord“
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2005 otsusega nr 184 algatatud teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“
- Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“
- Teeseadus
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja -põdsaste istikud“, EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)
- Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala arhitektuurse ideevõistluse töö, QP Arhitektid OÜ, september 2008
- Tehnilised tingimused:
 - Aktsiaselts Tallinna Küte nr 21300-01-08/69, 31.10.2008
 - Elion Ettevõtted Aktsiaselts nr 8924956, 03.11.2008
 - Osühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regioon nr 153504, 10.11.2008
 - AKTSIASELTS TALLINNA VESI nr PR/0851713-1, 10.11.2008

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Paldiski mnt 50 maa-ala topo-geodeetiline mõõdistus, HECTARE OÜ, töö nr 07_221, 2007
- Paldiski mnt 50 ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang, O. Abner, juuni 2007

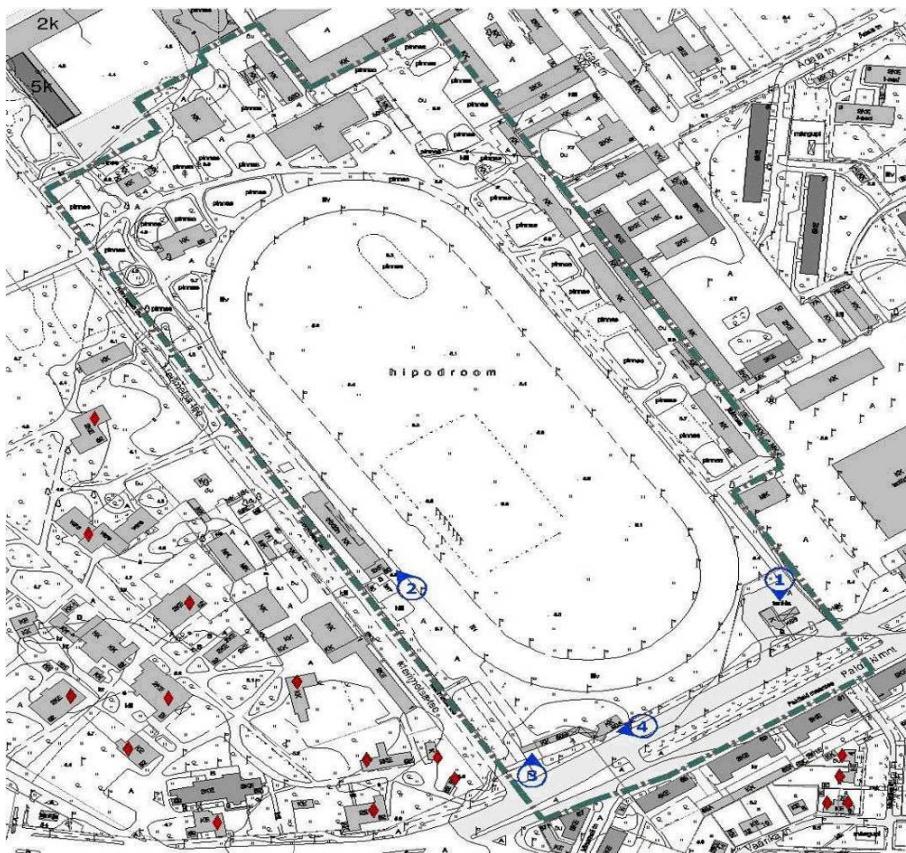
- Paldiski mnt 50 krundi lähiümbruse puittaimestiku haljastuslik hinnang, Piret Kümmel, november 2008
- Paldiski mnt 50 täiendav puittaimestiku haljastuslik hinnang, O. Abner, oktoober 2009
- Tallinna Põhja-Tallinna LO Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala visuaalne pinnasereostuse hinnang, AS Pöyry Entec, november 2007
- Geoloogilised tingimused kinnistul Paldiski mnt 50 ja lähiümbruses, OÜ IPT Projektijuhtimine, töö nr 08-04-0768, 2008
- Tallinn Põhja-Tallinna LO Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi keskkonnamõjude hinnang, AS Pöyry Entec, november 2008
- Tallinna vanalinna vaadeldavuse ja hipodroomi vana tallihoone kaitsevööndi analüüs (QP arhitektid OÜ)
- Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürauring, Ramboll Eesti AS, september 2009
- Ristmike koormusandmed, Osaühing Stratum, 2009
- Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiümbruse maa-ala radooniriski hinnangu aruanne, Eesti Osaühing Eesti Geoloogiakeskus, 2009

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on leida uus kasutusfunktsioon hipodroomi väljakolimisel vabaks jäävale maa-alale. Parima ruumilise planeerimislahenduse saamiseks on läbi viidud ideekonkurss, mille tulemusel määrati maakasutuse, maastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuride arendamise põhimõtted. Nendele põhimõtetele tuginedes moodustatakse planeeringualal 26 krunti: 6 elamumaa, 1 sotsiaalmaa, 1 ärimaa, 1 äri- ja sotsiaalmaa, 5 äri- ja elamumaa, 1 elamu- ja sotsiaalmaa, 2 äri- ja transpordimaa ning 7 transpordimaa sihtotstarbega krunti; 3 krundi puhul on võimalik, olenevalt edasise kasutamisest, määrata sihtotstarbeks kas ärimaa või sotsiaalmaa. Piiritletakse kruntide hoonestusalad; määratakse kruntide ehitusõigus ning tänavate maa-alad ja liikluskorraldus; antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinnas Merimetsa tee, Kolde puistee, Sõle tänava ja Paldiski maantee vahelises kvartalis Paldiski maantee ääres. Planeeritav ala piirneb põhjast Ädala tn 4, 4a, 6a, 8 ja 10 kruntidega ning Paldiski mnt 48a krundiga, idast Paldiski maantee, lõunast Merimetsa teega ja läänest Kolde pst 75 ning Ädala tn 4d krundiga. Planeeringuala suurus on ca 19,05 ha



Illustreerivate fotode asukohakaart



1) Paldiski mnt 48B on 3079 m² suurune ärimaa sihtotstarbega krunt. Krundil asub Lukoili tankla. Krundil kasvab kaks II väärtusklassi ja kolm III väärtusklassi kuuluvat puud.

Paldiski mnt 50 on 157 121 m² suurune sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbega krunt, kus asub Tallinna Hipodroom. Riikliku ehitisregistri andmetel paiknevad krundil seitse hobusetalli, kaalumaja, sepikoda, totalisaatoripaviljon koos tribüüniga ja sönnikuhoidla. Krundil kasvab 95 II väärtusklassi, 91 III väärtusklassi, 54 IV väärtusklassi ja 6 V väärtusklassi puud või puude rühma.



2) Totalisaatoripaviljon



3) Paldiski mnt 50B on 361 m² suurune ärimaa sihtotstarbega krunt. Krundil asub loomatarvete kauplus. Krundil haljastus puudub.

Paldiski mnt 50E on 113 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt. Krundil asub Eesti Energia alajaam nr 240. Krundil haljastus puudub.



4) Paldiski maantee ääres paikneb vallasvarana Osäühingule Alfa Property kuuluv teenindushoone. Tallinna Linnavaraamet teostab 220 m² suuruse krundi erastamistoiminguid. (Paldiski mnt 50A).

Paldiski mnt 50d on 3311 m² suurune sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, millel paiknevad hobusetall ja garaaž. Krundil kasvab üks III väärtusklassi kuuluv ja üks IV väärtusklassi kuuluv põõsaste rühm.

3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinnas Paldiski maantee ja Merimetsa tee vahelisel maa-alal. Planeeritava maa-ala suurus on 19,05 ha.

Planeeringuala kontaktvöönd hõlmab osaliselt kolme linnaosa – Põhja-Tallinna, Haabersti ja Kristiine – territooriumi.

Planeeringualast idasuunal ehk Paldiski maantee vastaspoolel on Kristiine linnaosa haldusterritoorium. Tegemist on peamiselt elamumaa sihtotstarbega kinnistutega, ainult üksikud Paldiski maantee äärde jäävad kinnistud on äri- ja elamumaa funktsiooniga. Paldiski maantee äärde jäävad kuni 4-korruselised hooned. Samuti Kristiine linnaosa territooriumile jääv kontaktvööndi kirdeosa hõlmab Mustamäe tee, Endla tänava ja Metalli tänava vahelist kvartalit. Alale on Tallinna Linnavalitsuse 18. juuni 2003 korraldusega nr 1560-k algatatud „Mustamäe tee, Endla, Metalli ja Mehaanika tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering” eesmärgiga kvartaliosa ümberkruntimine alale uute ärihoonete ja korterelamute rajamiseks. Nimetatud kvartalis asunud endised tootmishooned on lammutatud. Paldiski maantee 77 kinnistul on 2-korruselise puidust elamu. Mustamäe tee 3 ja 3a kinnistud on ärimaa sihtotstarbega, kus tegutsevad mitmed kauplused.

Planeeringualast lõuna pool asuv Paldiski maantee ja Mustamäe tee vaheline kvartal on kuni Pirni tänavani Kristiine linnaosa haldusterritoorium. Tegemist on polüfunktsionaalse piirkonnaga, kus kruntide maakasutus on äri-, sotsiaal-, elamu-, või äri- ja sotsiaalfunktsiooniga. Mustamäe tee ja Pirni tänava vaheline ala on endise Talleksi territoorium, mis praeguseks on kasutuses ärilistel eesmärkidel, siin tegutseb muuhulgas mitu sõiduautode müügiga tegelevat ettevõtet. Kvartali sisemuses olevas hoones on Euroölikool.

Haabersti linnaosa territooriumile jääva Pirni tänava läänepoolse külje ja Paldiski maantee äärses hoonestuse moodustavad kuni 5-korruselised korterelamud. Paldiski mnt 77a ja 85/87 kinnistutel on 9-korruselised korterelamud. Paldiski mnt 77 kinnistul paikneb 1-korruseline endine Mustjõe kauplus. Paldiski maantee 83 kinnistul on 5-korruseline kool, mille taga asub koolile kuuluv staadion. Rõika tänava äärne hoonestus on 2-korruseline. Tegemist on üksikelamute kvartaliga, kus lisaks elamule on kinnistul üks või mitu abihoonet. Ühtne väljakujunenud ehitusjoon puudub.

Põhja-Tallinna Valitsuse haldusalasse jääv Paldiski maantee põhjapoolne külg on samuti eriliine. Paldiski mnt 54 kinnistul on Neste automaattankla. Paldiski mnt 56 kinnistul paikneb 1-korruseline Merimetsa Selver.

Planeeringuala vastaspoolel Merimetsa teel on 242 533 m² suurune Paldiski mnt 52 kinnistu, kus asub SA Põhja-Tallinna Regionaalhaigla Psühhiaatriakliinik ja haigla kompleks. Kinnistul paiknevad mitmed kultuurimälestised (kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 13. mai 1997 määrusega nr 21) nt Paldiski mnt 52/9 Seewaldi suvemõisa 19. peahoone, hiljem peaarsti elamu, Paldiski mnt 52/11 Seewaldi suvemõisa tall, vaimuhaigla kontor jt. Kinnistu sisemuses paikneb nõukogude ajal rajatud kuni 4-korruseline psühhiaatriaigla.

Planeeringualast idasse jääb Merimetsa mets, mis on rohevõrgustiku alaga vastavalt Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringule "Tallinna rohealad". Merimetsa parkmets on ka piirkonna suurim rekreatsiooniala.

Planeeringualast põhjapoole jääva Ädala tänava, Sõle tänava ja Paldiski maantee vahelise kvartali kruntide maakasutus on valdavalt elamumaa. Elamumaa sihtotstarbega kruntidel on ühtse hoonestuskava järgi rajatud 5-korruselised korterelamud.

Ädala tänava ja Sõle tänavaga piirnevas kvartalis asub AS Lääne-Tallinna Keskhaigla Naistekliiniku (Pelgulinna Sünnitusmaja) haiglakompleks. Hoonestus on kuni 7-korruseline.

Kontaktvööndisse jäävad Paldiski maantee ja Sõle tänav on ööpäevaringselt tiheda liiklusköormusega, kus liigub ka ühistransport (buss ja troll), mis tagab hea ühenduse kesklinna äri-, teenindus- ning spordi- ja kultuuriasutustega. Lähim ühistranspordipeatus asub vahetult planeeringuala kõrval Paldiski maanteel.

Piki Sõle tänavat ja Paldiski maanteed kulgeb rohekoridor. Vastavalt Tallinna üldplaneeringule asub planeeringuala suures osas Tallinna vanalinna vaatesektoris. Sektorist välja jääb vaid Paldiski maantee ja Merimetsa tee nurga-ala.

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Sõle tn 25A, 25B, 27 ja 27A kinnistute detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16.05.2002 otsusega nr 222).

- Pelguranna puhkeala – Merimetsa piirkonna detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 28.10.2004 korraldusega nr 223).
- Paldiski mnt 56 krundi detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 20.12.2001 otsusega nr 411).
- Mustamäe tee 4-12 kinnistute maa-ala detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 10.06.1999 otsusega nr 135).
- Metalli tn 1A ja 3 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 05.03.2009 otsusega nr 41).
- Endla tn 63 ja 65 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 27.08.2003 korraldusega nr 1930).
- Paldiski mnt 62, 68, 68A, 68C kruntide detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 01.10.2008 korraldusega nr 1603).

Planeeringuala kontaktvööndis on vastu võetud järgmine detailplaneering:

- Lille tn 27 // Endla tn 85 kinnistu detailplaneering (vastu võetud Tallinna Linnavalitsuse 20.01.2010 korraldusega nr 67).

Planeeringuala kontaktvööndis on algatatud järgmine detailplaneering:

- Paldiski mnt 52 krundi detailplaneering (algatatud Tallinna Linnavalitsuse 31.01.2001 korraldusega nr 285).

3.2 MAAOMAND

Planeeritava maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Paldiski mnt 48B	3079	8201701	78408:803:5390	Ärimaa	Aktsiaselts LUKOIL EESTI
2	Paldiski mnt 50	157121	1868301	78408:803:2610	Sotsiaal- ja ärimaa	Alfa Property AS
3	Paldiski mnt 50B	361	15308901	78408:803:7460	Ärimaa	Alfa Property AS
4	Paldiski mnt 50D	3311	5275801	78408:803:5540	Sotsiaalmaa	Osaühing Merimetsa Ratsakeskus
5	Paldiski mnt 50E	113	2648101	78408:803:4060	Tootmismaa	Osaühing Jaotusvõrk
6	Ädala tn 10 *	18221	110101	78408:803:0810	Tootmismaa	AKTSIASELTS TALLINNA VESI
7	Paldiski mnt lõik Telliskivi tn ja Endla tn vahel*	38308		78407:701:0383	Transpordimaa	Tallinna linn
6	Paldiski mnt, Endla tn ja Mustamäe tee	19124		78407:701:3342	Transpordimaa	Tallinna linn

	liiklussõlm*					
--	--------------	--	--	--	--	--

* kinnistud jäävad planeeringualasse osaliselt.

Tallinna linn ei ole kohustatud linnale kuuluvaid krunte kinnistusraamatusse kandma, seetõttu puuduvad paljudel linnale kuuluvatel kruntidel kinnistusregistriosa numbrid.

Planeeringualal paiknevad ehtisregistri andmetel vallasvarana järgmised hooned¹:

Nr	Aadress	Nimetus	Ehitusalune pind (m ²)	Omanik
1	Paldiski mnt 50A	Muu toitlustushoone	201	ALFA PROPERTY AS

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 10.03.2010 nr 331-k.määrati Paldiski mnt 50a ehitise teenindamiseks vajalik maa pindalaga 201 m² ning maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa (Ä).

Planeeringualasse jääb osa Paldiski maantee tänavamaast.

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Vastavalt Tallinna üldplaneeringule asub planeeringuala suures osas Tallinna vanalinna vaatesektori alal. Sektorist välja jääb vaid Paldiski maantee ja Merimetsa tee nurga-ala.
- Paldiski mnt 48B kinnistule on seatud tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus osaühingu Jaotusvõrk kasuks.
- Planeeritavasse alasse jääb I klassi reeper nr 8094.
- Planeeritaval maa-alal paiknevad polügonomeetriapunktid nr 3518, 3520.

Geodeetilised märgid tuleb taastada, säilitada või vajadusel ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika teenistusega.

3.4 KESKKONNASEISUND

3.4.1 Visuaalne pinnasereostuse hinnang

Töö teostati 2007. a novembris AS Pöyry Entec poolt.

Keskkonna seisukohalt on hipodroomi alal huvipakkuvamad rajatised eelkõige arvukad hobusetallid ja sõnnikuhoidla. Tallide alune pinnas võib olla sõnnikuga reostunud, samas pole orgaaniline reostus kindlasti jõudnud põhjaveete.

Kõige potentsiaalsem reostuskolle alal on vana katlamaja hoone, mille ajalugu on teadmata. Eeldatavasti kasutati katlamajas kütusena põhiliselt kivisütt ja seega on reostusohu väiksem, kui vedelkütusel töötanud katlamajadel. Visuaalset jääkreostust ala ülevaatusel ei tuvastatud. Kuna tegemist on suhteliselt kaitstud põhjaveega alaga, ei kujuta katlamaja tõenäoliselt ohtu põhjaveele.

Alal asub ka trafo-alajaam. Ei saa välistada transformaator-alajaama aluse pinnase reostatust trafoõlidega.

¹ Ehtisregistri väljavõte asub lisas 9

Planeeritava ala koosseisus on ka Paldiski maantee äärne Lukoili kütusetankla krunt. Tankla on rajatud seaduslikel alustel ning tankla töös pole täheldatud keskkonnoahtu. Kuna tankla on potentsiaalse reostusohuga objekt, siis võib olla siin vajalik teostada reostusuuringuid, juhul kui tankla ei säili.

Pinnase reostusuuringu läbiviimist detailplaneeringu käigus ei saa pidada otstarbekaks ja vajalikuks. Vanad hooned tõenäoliselt likvideeritakse täielikult ja kui lammutustööde käigus peaks avastatama pinnases mingeid reostustunnuseid, tuleb reostus likvideerida s.o reostatud pinnas käidelda vastavalt kehtivatele nõuetele.

Terviktekst asub lisas nr 12.

3.5 HALJASTUS

Paldiski mnt 50 ja lähiala puittaimestiku haljastusliku hinnangu viis läbi dendroloog Olev Abner, välitööd tegid dendroloogid Jüri Elliku, Anu Kaur ja Sille Janson 2007. a mais ning 2009.a oktoobris. Paldiski mnt 50 kinnistu äärde jääva Paldiski maantee kahe sõidutee vahelisel haljasalal kasvavat haljastust hindas maastikuarhitekt Piret Kümmel 2008.a oktoobris.

Töö käigus identifitseeriti ala piiridesse jäävad puud ja põõsad vastavalt geodeetilisele alusplaanile.

Olev Abner hindas 378 ühikut, millest planeeringualale jääb: 354

Piret Kümmel hindas 47 puud, millest planeeringualale jääb 43.

Planeeringuala keskosa, kus paikneb hipodroomi võistlusrada, on kõrghaljastuseta. Kõrghaljastus paikneb ümber võistlusraja, kinnistu servades. Ülekaalus on lehtpuud. Paldiski mnt 50 krundi lõuna- ja põhjaossa ning kirdeserva on istutatud harilikke tammesid. Tammedele täienduseks on istutatud kiirekasvulisi saarvahtraid ja vahtraid ning hobukastaneid. Planeeringualale on levinud mõned hallid lepad, sanglepad ja haavad. Ala põhjaosas kasvab eri vanuses harilikke mände, lisaks kasvab harilikke mände ka Merimetsa tee ääres. Paldiski maantee ääres, sõiduradade vahelisel haljasalal kasvavad plaanipäraselt istutatud pärnad, siin on ka mõned isetekkelised vahtrad ja saared.

Enamik keskmise ja pika elueaga liikide isendeid on heas tervislikus seisundis ja on haljastuslikult väärtuslikud. Suuremat tähelepanu väärivad ala lõunaosas kasvavad elujõulised harilikud tammed.

Osa tallide, harjutusväljakute ning koplite servas kasvavaid puid on hobuste poolt vigastatud. Paldiski maantee haljasribal kasvavad puud on rahuldavalt hooldatud.

Paldiski mnt 50 ja lähiala puittaimestiku haljastusliku hinnangu terviktekst asub lisas nr 9.

Paldiski mnt 50 krundi lähiümbruse puittaimestiku haljastusliku hinnangu terviktekst asub lisas nr 10.

Paldiski mnt 50 täiendav puittaimestiku haljastusliku hinnangu terviktekst asub lisas nr 11.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeritavale alale parima ruumilise ideelahenduse saamiseks korraldati arhitektuurivõistlus. Võistluse eesmärk määratleti järgmiselt:

- saada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala planeeringuala parim ruumilise planeerimise ideelahendus, mis määrab maakasutuse, maastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuri arendamise põhimõtted, millega tagatakse kontseptuaalne, funktsionaalne ja visuaalne linnaruumiline tervik ning mille alusel on edaspidi võimalik langetada järjepidevaid ja piisavalt kaalutletud otsuseid ning organiseerida tervikliku linnaruumi kujunemist;
- saada käsitletava ala parim linnaruumiline lahendus koos võimalike hoonestusmahtude ja funktsionaalsete seostega; leida alale parim funktsionaalne ja kujunduslik lahendus, mis on atraktiivne, sobiv ja piirkonnale iseloomulik; lisada alale eelkõige ärilist ja teeninduslikku funktsiooni ning muuta see laiemalt kasutatavaks nii kohalikele elanikele kui ka linnakülalistele.

Ette oli antud kavandatavate mahtude ulatus funktsioonide kaupa: elamufunktsioon, ärifunktsioon ja avalikkusele suunatud funktsioon. Konkreetselt oli määratud lasteaia, spordi- ja vabaaja-asutuste, tankla, turu- ja linnaväljaku ning laste kultuuri-, haridus- ja vabaajakeskuse (Lottemaa) kavandamise nõue.

Võistlusele kutsuti osalema 5 arhitektuuribürood:

- QP Arhitektid OÜ
- Arhitektuuribüroo JVR OÜ
- RAAM Arhitektid AJ OÜ
- Salto Arhitektuuribüroo OÜ
- Arhitektuuribüroo Emil Urbel OÜ

Kuna komisjon leidis, et on kaks täiesti võrdset tööd, siis otsustati konsensuse alusel kuulutada ideevõistluse võitjateks QP Arhitektid OÜ ja Salto Arhitektuuribüroo OÜ. QP Arhitektid OÜ töö lähtus kõige paremini ümbritsevast keskkonnast ja Salto Arhitektuuribüroo OÜ töö pälvis tähelepanu kui kõige atraktiivsem ja huvitavama ideega töö.

Mõlema võidutöö autorile anti aega üks kalendrikuu võistlustöö viimistlemiseks ja edasiarendamiseks vastavalt komisjoni poolt antud suunistele.

Arendaja valikul on detailplaneeringu ja edasise arenduse aluseks võetud QP Arhitektid OÜ lahendus, mille autoriteks on arhitektid Tõnu Laigu, Koit Ojaliiv, Mari Rass ja Asko Uukado.

Ala edasiseks hoonestamiseks tuleb korraldada planeeritavate kruntide hoonestamiseks arhitektuurikonkursid, mille maa-alad ja põhilised arhitektuursed tingimused määratakse ära alगतatavas detailplaneeringus.

Linnaruumi struktuuri ja ka kogu planeeringulahenduse aluseks on võetud idee rohelisest ühendustest, ribapargist, mis lähtub alaga külgnevast Merimetsa metsast ja läbib krundi keskosa kuni Paldiski maanteeeni. Promenaadi suuna tingisid peamised diagonaallikumised Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmikult Ädala tänavale ning Paldiski maanteelt bensiinijaama juurest Stroomi ranna poole.

Promenaadist lähtuvad põiktänavad ühendavad naaberalasid. Promenaadiga ristisuunas on kaks olulist läbilõiget: vaateliselt Merimetsa teelt Toompea poole suunatud tänav ja teine tänav Ädala

tänavapikendusel, mis ühendab Sõle tänavat jalakäijate Merimetsa teega ja maa-aluse ühenduse kaudu ka autod. Tänavad omakorda jagavad kinnistu kindlapiiriliste tunnustega kvartaliteks. Kvartalid planeeritakse omakorda hooviala tänavatega väiksemateks osadeks, tagades nii juurdepääsud hoonetele.

Planeeringuala jalakäijate- ja kergliiklusteed promenaadil ja põiktänavates ühendatakse linna kergliiklusteede võrgustikku, et ala paremini seonduks ümbrusega uute suundade kaudu. Merimetsa tänav säilitatakse olulise jalakäijate suunana. Oluline on aktiivselt kasutusele võtta Merimetsa metsarajad. Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmik struktureeritakse ümber arvestamaks jalakäijate ja rulluisutajate paremaid ühendusi Kristiine suunas, ühendades need Haabersti linnaosas ja Stroomi puhkealal olemasoleva ning kavandatava kergliiklusteede võrgustikuga.

Planeeringuala hoonestustiheduseks on kavandatud 1,66, mis on ligikaudu võrreldav Mustamäe 5- ja 9-korruseliste korterelamute kruntide hoonestustihedusega.

Hoonete kõrgus alal on piiratud Rocca-al-Marest lähtuva vanalinna vaatekoridori kõrgusega, mis graafilise analüüsi tulemusel on 25 m planeeritud maapinnast. See võimaldab sektoris kavandada kuni 8-korruselisi hooneid.

Paldiski maantee äärsed krundid jäävad vanalinna vaatekoridorst väljapoole. Siia saab põhimõtteliselt rajada ka kõrgemaid hooneid, kuid Paldiski maantee äärse hoonestuse kõrgus selles osas ei ületa 5 korrust, mistõttu planeeringulahenduses on piiratud ärikvartali osas 7 korrusega ning ärihoone puhul 13 korrusega. Ärihoone puhul on tagatud vaated nii Mustamäe poole kui ka Mustamäe poolt.

Hoonete kõrguse kavandamisel on arvestatud päikese liikumisega ning ida poole on kavandatud madalam ja lääne poole valdavalt kõrgem hoonestus. Merimetsa tee äärde on linnavillad kavandatud sama kõrgusega kui Seewaldi ala hoonestus Merimetsa tee ääres.

Korruselisus on kogu alal varieeruv kahe korruse kaupa, 4, 6 ja 8 korrust. Välditud on 5-korruselisi hooneid, mis oma tüpoloogialt meenutavad modernseid paneelmaju.

Alale on ette nähtud üks vaatekoridor, mis on kohapealse vaatluse järgi välja valitud suunaga Merimetsa teelt Toompea poole.

Tuleohutuse seisukohalt on hooned planeeritud üksteisest ja olemasolevatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele.

Parkimine on kavandatud valdavalt maa-alustes parklates, väheses osas ka maa peal. Promenaad, ärikvartal ja osaliselt ka elukvartalid on ette nähtud autovabana. Maa-alused parklad on hoovialade all osaliselt katkestatud, et hoovidesse saaks rajada kõrghaljastust. Sisse/väljasõidud maa-alustesse parklatesse on kavandatud kvartalisiseselt teelt krundi pos 18 ja Merimetsa teelt pool hajutatult kuue parkimiskvartali vahel. Hoonete maapealsetest gabariitidest suuremate keldrikorruste katusehaljastuse pealispind tuleb planeerida õueala maapinnaga samale kõrgusele. Paarisnumbrita Paldiski maantee poolne ehitusjoon pole selgelt välja kujunenud alates Sõle tänavast ristmikust kuni Haabersti ristmikuni. Vastaskülge on Paldiski maanteel seevastu selge ehitusjoonega alates Sõle tänavast ristmikust kuni Mustamäe tee ristmikuni. Paldiski maantee vastaskülge ongi aluseks planeeringuala tänavapoolse ehitusjoone valikul ja kujundamisel. Lähtutud on siin olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamise vajadusest ja piisavast tänavahaljastuse planeerimise võimalikkusest. Hoonestuse ja sõidutee vahele on jäetud 10 kuni 30 meetri laiused alad kergliiklusele ning haljakutele, mis annab võimaluse säilitada valdavalt täna Hipodroomi aia taga kasvavad puud. Ädala tänavat ja Paldiski maanteed ühendaval teelõigul (krunt pos 19) on

ehitusjoon sõidutee servast maksimaalselt 7 m ja siia mahub kergliiklustee/kõnnitee ning piki suunas parkimine, haljastus on parkimise gruppide vahel, hoonestus on ehitusjoonel.

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada kokku 26 krunti.

4.1 LINNARUUM

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Tallinna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna juhtfunktsiooniks ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jm asutustele; samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4.1.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeering sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu kehtestamisel muudetakse Tallinna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtfunktsioon - ühiskondlike ja puhkeehitiste ala - korruselamute alaks. Tallinna üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on korruselamute ala põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda elamupiirkonda teenindavad asutused, kaubandusteenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm; paneel-elamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted;

- kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt määrati alale ühiskondlike ja puhkeehitiste ala maakasutuse juhtfunktsioon seetõttu, et alal paiknes Tallinna hipodroom. Kuna Tallinna hipodroom viiakse linnast välja ning arvestades asjaoluga, et planeeringuala piirkonnas vajadus nii suures mahus puhkeehitiste või ühiskondlike hoonete rajamiseks puudub, tuleb alale leida uus maakasutuse funktsioon;
- enne käesoleva detailplaneeringu eskiislahenduse koostamist kuulutati välja ideekonkurss parima planeeringuala ruumilahenduse leidmiseks. Ideekonkursi lõpp-protokolli kohaselt hinnati võidutöö plussideks piisavat avalikku ruumi, antud piirkonda ja keskkonda sobilikku hoonestust, hästi lahendatud vaadet Toompeale ja vanalinna kirikutornidele, piisavat haljastust jne. Ideekonkursiga on leitud alale sobivaim linnaehituslik lahendus, mis omakorda vastab Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute ala juhtfunktsioonile;
- Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsuega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" kohaselt on ette nähtud läheduses paiknev Endla – Mustamäe tee – Mehaanika – Metalli („Endla“) kvartal üheks Tallinna võimalikest kõrghoonete piirkonnaks. Seega lähiümbruse hoonestus planeeritakse tõenäoliselt kõrgemaks kui Tallinna üldplaneering seda ette näeb. Piirkonna senise maakasutuse intensiivsemat kasutuselevõtmist tõendavad ka mitmed menetluses olevad detailplaneeringud;
- Põhja-Tallinna üldplaneeringu lähteülesande (kinnitatud Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2006 korraldusega nr 1286-k) kohaselt peab üldplaneeringu koostamise käigus kaaluma uute elamualade loomist. Tähelepanu tuleb pöörata kogu Põhja-Tallinna linnaruumi kvaliteedi parendamisele, mille üheks osaks on meetmete rakendamine kuritegevuse

ennetamiseks, et muuta piirkond positiivse imagoga töö-, elu- ja ajaviitepaigaks. Kuna käesolevas detailplaneeringus nähakse ette uute korterelamute, ärihoone, mängu- ja spordiväljakute rajamist, siis planeeringuga kavandatud vastab Põhja-Tallinna üldplaneeringu eesmärkidele;

- planeeritav ala asub kesklinna lähedal tiheda liiklusega Paldiski mnt, Endla tn ja Mustamäe tee ristumiskohas, mis võimaldab transpordiga hea pääsu nii kesklinna, teistesse linnaosadesse kui ka linnast väljuvale suunale (Paldiski maantee). Seega on tegemist kesklinna lähedase väärtusliku maa-alaga, mida planeeringuga veelgi väärtustatakse;
- kavandatud lahendus soodustab piirkonna muutumist polüfunktsionaalsemaks.

4.1.3 Võrdlus teemaplaneeringuga „Tallinna rohealad“

Tallinna rohealade teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala eriotstarbelises rohealas (positsiooninumbri 316), mis on ülelinnalise tähtsusega pargilaadse iseloomuga roheala.

Tallinna rohealade teemaplaneering näeb ette Paldiski maantee äärde tänavahaljastuse või tänavahaljastuse vajaduse. Samuti tuleb tänavahaljastuse vajadus ette näha Merimetsa teel.

Paldiski maantee äärne hoonestus on kavandatud nii, et säilib enamus olemasolevast haljastusest. Lisaks on kavandatud juurde istutada vähemalt kaks rida suure võraga puid.

Lisaks säilitatavale väärtuslikule haljastusele kavandatakse planeeringus Merimetsa tee äärde tänavahaljastus.

Planeeritava ala haljastuse minimaalne osakaal on 26,3% .

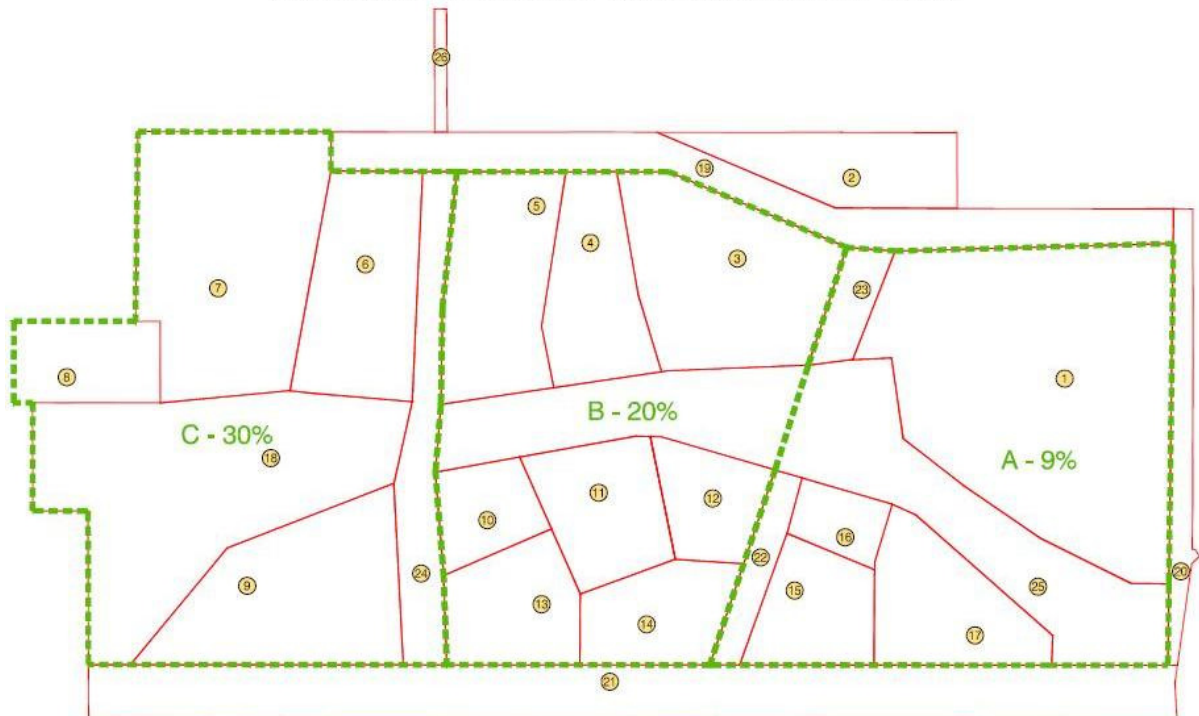
Minimaalne haljastuse osakaal positsioonide kaupa:

pos nr	Krundi planeeritud suurus m ²	minimaalne haljastuse %	haljastuse m ²
1	21 842	2,00%	462,0
2	4 420	30,00%	1326,0
3	8 967	15,00%	1345,0
4	4 911	40,00%	1964,0
5	6 559	10,00%	656,0
6	6 725	10,00%	673,0
7	12 465	21,00%	2618,0
8	3 311	37,00%	1225,0
9	8 693	30,00%	2608,0
10	2 505	20,00%	501,0
11	4 434	25,00%	1109,0
12	2 962	16,00%	473,0
13	4 151	25,00%	1038,0
14	3 815	25,00%	954,0
15	3 612	25,00%	903,0
16	1 616	15,00%	404,0
17	5 079	5,00%	255,0
18	16 034	72,00%	11 564,0

19	8 943	18,00%	1 694,0
20	2 548	23,00%	723,0
21	16 588	48,00%	8 006,0
22	1 665	1,00%	12,0
23	1 448	6,00%	88,0
24	4 846	1,00%	92,0
25	17 171	32,00%	5 621,0
26	421	-	-
	175 731	26,36%	46 314,0

Vastavalt positsioonide kaupa esitatud haljastuse osakaalule on tagatud haljastuse protsendid kvartalite kaupa nii, et Paldiski maantee äärsel alal on haljastuse osakaal 9%, Stroomi metsa äärsel alal 30% ning kahe ala keskel 20%.

MINIMAALSED HALJASTUSE PROTSENDID KVARTALITE KAUPA



Koostatava rohealade teemaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala pargilaadse iseloomuga rohealale. Planeeritavat ala läbiv kavandatav promenaad on oma iseloomult park, mis jääb ühendatuks Stroomi metsaga.

4.1.4 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 19.08.2009 korraldusega nr 1329-k.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetele“.

Algamisel määrati planeeringuala suuruseks 17.81 ha. Kuna planeeringu menetlemise käigus selgus vajadus määrata krunt ka Merimetsa teele, on planeeringuala suurenenud. Planeeringuala suuruseks on nüüd 19.05 ha

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevate Tallinna Linnavalitsuse korralduses esitatud lisanõuetega:

1. krundi positsioon (edaspidi pos) 20 koosseisu arvatud kruntide pos 13 ja 14 vahelisele juurdepääsuteele tuleb moodustada eraldi krunt (*vastavalt algatamise korralduses esitatud lisanõudele on moodustatud eraldi krundid kõikidele planeeringuala kirde-edelasuunas läbivatele tänavalõikudele: pos 22, pos 23 ja pos 24*);
2. detailplaneering kooskõlastada Tallinna Haridusametiga ning pärast kooskõlastamist täpsustada krundi pos 4 maakasutuse sihtotstarve sõltuvalt sellest, kas krundile kavandatakse era- või munitsipaallasteaed. Detailplaneeringu seletuskirjas selgitada, miks ei ole lasteaia krundile pos 4 kavandatud laste mänguväljakut ja parkimiskohti. (*Detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Haridusametiga 24.11.2009. Haridusamet on soovinud lasteaia krundi munitsipaliseerida, seetõttu on krundi sihtotstarbeks määratud sotsiaalmaa. Lasteaia krundile rajatakse nii vajalikud parkimiskohad kui ka mänguväljakud. Kuna krundi hoonestamine toimub arhitektuurikonkursi alusel, mille mahus lahendatakse ka krundi haljastus ja mänguväljakute lahendus, siis planeeringus konkreetset lahendust esitatud ei ole. Tingimused arhitektuurikonkursi korraldamiseks on seletuskirjas p 4.1.9*);
3. detailplaneeringu seletuskirjas selgitada, kuidas kavandatakse kruntidel pos 1, 2, 4, 7, 10 ja 13 avalike teenuste osutamine vastavalt maale määratud sotsiaalmaa sihtotstarbe osakaalule. Kuna eramaale nähakse ette avalike teenuste suurt mahtu, siis lisada planeeringu realiseerimise kava; (*Planeeringu koostamisel on muutunud kruntide numeratsioon. On selgunud ka see, et lasteaia krundi soovitakse munitsipaliseerida, seetõttu on lasteaia krundi (pos 4) sihtotstarbeks määratud 100% sotsiaalmaa. Pos 1 krundile on kavandatud 10% ulatuses sotsiaalfunktsioon. Arhitektuurikonkursi idee alusel võiks kavandada hoonesse avaliku funktsiooniga ruume, nagu raamatukogu, mediateek, vajadusel linnaosavalitsuse infosaal. Kui arenduse käigus selgub, et selliseks funktsiooniks puudub avalik tellimus, on planeering näinud ette ka võimaluse, et krunt määratakse 100% ärimaaks. Pos 2, 7 ja 9 on võimalik määrata sihtotstarbeks kas ärimaa või sotsiaalmaa, olenevalt sellest, kas neid hakkab arendama erainvestor või avalik sektor. Planeeringu realiseerimise kava on seletuskirjas p4.1.7*);
4. detailplaneering kooskõlastada Tallinna Spordi- ja Noorsooametiga (*Planeering on kooskõlastatud Tallinna Spordi- ja Noorsooametiga 20.11.2009, kooskõlastuse sisu on kantud koondtabelisse punktis 3*);
5. detailplaneeringu seletuskirjas selgitada, kas krundile pos 17 planeeritud pallimänguväljakud on kavandatud avalikuks kasutamiseks (*pos 18 (algatamise hetkel pos 17) rajatavad pallimänguväljakud kavandatakse üldiseks kasutamiseks*).
6. seletuskirja lisada põhjendus krundile pos 10 kavandatud kergliiklusteede avalikuks kasutamiseks määramise vajaduse kohta ja selgitused Lottemaa rajamise ja hilisema kasutamise kohta; (*pos 9 (varasem 10) kergliiklusteed kavandatakse üldiseks kasutamiseks, krunt jääb eraomandisse*);
7. krundile pos 20 ja 21 kavandatavate kergliiklusteede rajamine kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga. (*Krundid pos 20 ja 21 antakse üle Tallinna linnale. Kergliiklusteede rajamise tingimustes lepatakse kokku enne planeeringu kehtestamist sõlmitavas lepingus. Planeering on kooskõlastatud Tallinna Kommunaalametiga 17.02.2010, kooskõlastuste koondtabelis punkt 15*);
8. detailplaneeringu tugiplaanil tähistada jääkreostusega alad ning näha ette ülenormatiivse reostusega alade saneerimine lammutustööde käigus (*jääkreostusega alad on tähistatud*

- tugiplaanil, joonis GE-3, saneerimistingimused on esitatud Keskkonnamõju strateegilises hinnangus, eraldi köide);
9. näha ette keldrikorruse parklate põrandavee juhtimine reoveekanalisatsiooni (*tingimus esitatud nõudena ehitusprojekti koostamiseks*)
 10. jälgida piirkonnas väljakujunenud korrapärast linnaehituslikku struktuuri (*tingimus on täidetud. Arhitekti linnaehituslik analüüs on seletuskirja punktis 4.1.7*)
 11. jätta muinsuskaitsega väärtusega tallihoone ümber avaram vaatlustsoon (*tingimus on täidetud – vt põhijoonis GE-4*);
 12. nihutada Lottemaa hoone kaugemale, suurendada Lottemaa jaoks mõeldud ala, Lottemaa territooriumile paigutatud parklatreppidele leida sobivam asukoht (*Tingimus on täidetud, vt põhijoonis GE-4*)
 13. detailplaneering kooskõlastada planeeringualale jäävate kruntide omanikega (*tingimus täitmisel*)
 14. kavandada 120-kohaline lasteaed, mille planeerimisel arvestada sotsiaalministri 9. jaanuari 2001 määrusest nr 4 „Laste hoolekandetasutuse tervisekaitsenõuded” tulenevaid nõudeid (*tingimus on täidetud*);
 15. detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneva olulise mõju selgitamiseks ja keskkonnakaalutlustega arvestamiseks tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine *tingimus on täidetud. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heaks kiidetud 30.04.2010, kiri nr HJR 6-8/36269-12, vt kooskõlastuste koondtabel nr 21*;
 16. kavandatava hoonestuse kõrgus ei tohi ületada 45 meetrit maapinnast (*planeeritud hoonete kõrgusmaapinnast on maksimaalselt 44,9 m*);
 17. detailplaneering kooskõlastada Tervisekaitseinspektsiooni Tallinna tervisekaitsetalitusega. *Planeering on kooskõlastatud Terviseameti Põhja Talitusega 11.03.2010 (nr 9.3-1/99-1) vt kooskõlastuste koondtabel punkt 18.*

4.1.5 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi avalik arutelul, mis toimus Põhja-Tallinna Valitsuses 09.10.2009, esitati järgmised protestid ja ettepanekud:

1. Planeeringu edasisel menetlemisel arvestada Pelguranna miljööväärtslikku elurajooni lähedust ja parkmetsa tähendust Põhja-Tallinna linnaosale.
(*ettepanekuga on arvestatud, vt seletuskirja punkt 4.1.7 ning 4.3.2*)
2. Paldiski mnt – Endla tn liiklussõlme muutmisel tellida projekteerimistingimused ning võtta planeeringule kooskõlastus Trammi- Trollibussikoondiselt. *Tingimus täidetud – nõuded ehitusprojekti koostamiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.5 ning planeeringule on võetud Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise AS kooskõlastus (vt kooskõlastuste koondtabel punkt 10).*
3. lahendada erimeelsused pr Luule Neevega – Paldiski mnt 50b. (*Paldiski mnt 50b kinnistu omanik on alates 25.01.2010 Osaihing Alfa Property*).
4. hr Väärtnõu: säilitada planeeritava alal sotsiaalmaa sihtotstarve. (*Põhimõtteliselt on ettepanekuga arvestatud. Sotsiaalmaa sihtotstarvet alal säilitada pole küll võimalik, kuna krunt on eravalduses, aga planeeringulahenduses on ettenähtud piisavalt avalikku ruumi, vt seletuskirja punkt 4.1.7*).

5. hr Manitski: Hobused on vaja linnast välja viia elanikkonna ohutuse ja hobuste hoiutingimuste parandamise eesmärgil. Hipodroomil puuduvad hobuste treeningtingimused.
6. uurida koostatava dp mõju Kristiine linnaosa elumupiirkonnale (*mõju lähipiirkonna elanikele on uuritud keskkonnamõju strateegilise hinnangus, vt seletuskirja punkt 4.3.2*).

4.1.6 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Planeeringulahendust on võrreldes eskiislahendusega muudetud vastavalt algatamise korralduses esitatud tingimustele ning avalikul arutelul esitatud ettepanekutele. Lahenduse muutmise eesmärgiks on olnud parema linnakeskkonna loomine.

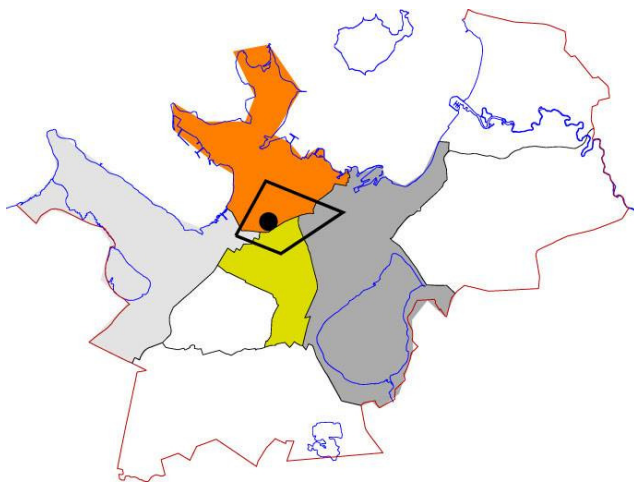
Planeeringu põhikontseptsiooni ei ole muudetud.

Planeeringuala on muudetud seoses Ädala tänava läbimurde asukoha muutusega ning Merimetsa tee krundi moodustamisega.

4.1.7 Planeerimislahenduse üldprintsüübid ja linnaehituslikud ideed²

Planeeritava ala märgiline tähendus

Planeeringuga antakse alale uus märgiline tähendus, mille sisuks on elanikule tasakaalustatud elukeskkonna loomine, mis avaldub looduse, tehnoloogia ja linnaruumi kooskõlas. Selline kooskõla tagab loomuliku ja lihtsa eluviisi, mis väljendub linnainimese võrdses suhtumises



loodusesse ja loodavasse linnaruumi. Märgi loomiseks lisatakse planeeringuga alale täiendavad väärtused, milleks on ligitõmbav äri ja teenused, toimiv sotsiaalne infrastruktuur ja kultuurilised atraksioonid. Oluline on nende väärtuste mitmekülgne ja sünergiline kasutus, samuti avaliku ja erakasutuse põimumine (näiteks huvitegevus, terviseteenused, meelelahutus). Linnaruumi loovast arhitektuurist saab siin märgikandja, millele tuginevad paikkonna sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised tegevused ning loomulikult ka arendamine.

Tänu suurepärasele eeldustele saab siia luua elukeskkonna, mis omab nii ülelinnalist kui laiemat tähendust. Eeldused on:

- rekreatiivsed: on linna rohevõrgustiku üks osa, mis ühendab Stroomi ranna piirkonna, Veskimetsa (loomaaed, Veskimetsa ratsakeskus) ja Rocca-Al-Mare rannaala ja sealt edasi
- logistilised: paiknemine kesklinna läheduses, väga hea ühistranspordihendus erinevatest suundadest – siit möödub paljude tallinlaste igapäevane töö- ja kodutee

² Planeerimislahenduse üldprintsüübid ja linnaehituslikud ideed on koostanud QP ARHITEKTID OÜ arhitekt T. Laigu.

- administratiivsed: paikneb kolme linnaosa piiride lõikumiskohas (Kristiine, Põhja-Tallinn, Haabersti), andes head võimalused ühendada erinevate linnaosade halduslikke ja sotsiaalseid funktsioone
- elukondlikud: tulenevalt logistiliste ja rekreatiivsete eelduste väga heast kombinatsioonist on piirkonnal suured eeldused kujuneda Tallinna atraktiivseks elupiirkonnaks
- ärilised: olles loogiliseks jätkuks eelkõige Mustamäe tee äripiirkonnale
- linnaruumilised: vaated metsa, merele, Toompeale ja Tallinna *Cityle*.

Linnaruumi kontseptsioon

19.05 ha suurust ala väga soodsas kohas saab vaadata kui ühte suure potentsiaaliga ressursi, mida peab arendama ühelt poolt säästvalt ja teiselt poolt ka efektiivselt. Õppetund „mägede“ ja linnaäärte hajali valguvast linnaruumist sunnib pöörduma tihedama ja intensiivsema linnaruumi loomise poole. Intensiivsus reeglina nõuab aga keerukamaid ja tarku lahendusi. Viimasest lähtuvalt võib sõnastada planeeringu kontseptsiooni järgnevalt - eesmärgiks on luua siia linnaruum:

- mis ühendab linna ja loodust nii, et tekib linlik pingestatus tihedama linnaruumi ja hõredamate haljasalade vaheldumises;
- mis on struktuurilt selge, arusaadav ja lihtsalt läbitav ning ei takerdu ajaloolise linna kopeerimisse;
- kus avalik ruum on loogiliselt jätkuv ja vahelduv ning loob soodsad tingimused nn tänavamelu tekkimiseks;
- kus elanike privaatne või poolprivaatne eluruum ja kõikidele mõeldud avalik ruum on selgelt piiritletud;
- kus terviklikkus on individuaalsete *imagode* summa;
- kus eriilmeliste kvartalite servad loovad selge silueti/linnapildi ja nende vahele tekib avalik ruum;
- kus linnaruumi monotoonsust lõhuvad olulised tõmbepunktid, sümbolehitused ja maamärgid;
- kus ootamatud innovatiivsed lahendused tekitavad imestust ja arhitektuur meelitab elama.

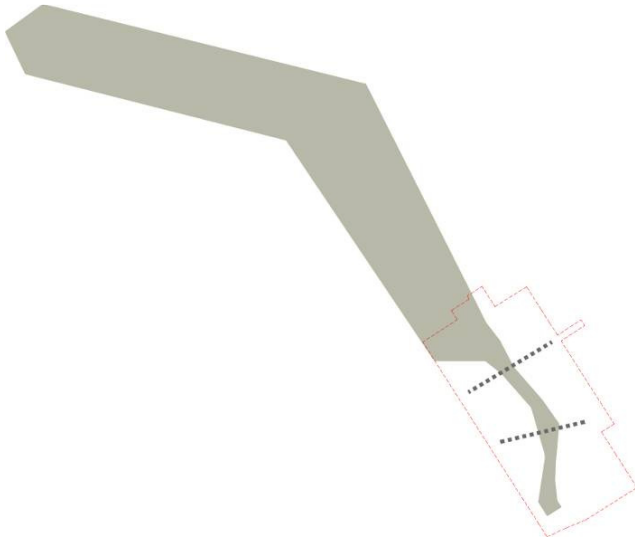
Liikumisteed loovad struktuuri

Planeeritud alal puudub arvestatav hoonestus ja väljakujunenud struktuur linnaruumi mõistes. Hobuste võidusõidurada on looduses tugev dominant, kuid „hobujõule“ vastavaid mõõtmeid on raske võtta aluseks inimesele sobiva linnaosa kavandamisel.

Linnaruumi struktuuri ja ka kogu töö aluseks on võetud idee rohelisest ühendusteest, ribapargist, mis lähtub alaga külgnevast Merimetsa metsast ja läbib krundi keskosa kuni Paldiski maanteeeni, nimetame selle **Merimetsa promenaadiks**. Promenaadi suuna tingivad kaks peamist diagonaalliikumist Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmikult Ädala tänavale ning teine Paldiski maanteelt bensiinjaama juurest Stroomi ranna poole.

Promenaadi lõikavad ristisuunas kaks olulist põiktänavat, mis liigendavad ala osadeks ning ühendavad naaberalasid:

- imaginaarse tähendusega tänav, mis on vaateliselt suunatud Merimetsa teelt Toompeale Pika Hermani torni poole ja on määratud kohapealse vaatluse alusel
- teine - Ädala tänav pikendusel - ühendab Sõle tänav Merimetsa teega: jalakäijad maapealselt kergliiklusteelt ning maa-aluse ühendusega ka autod



Mets kasvab majade vahele kuni Paldiski maantee

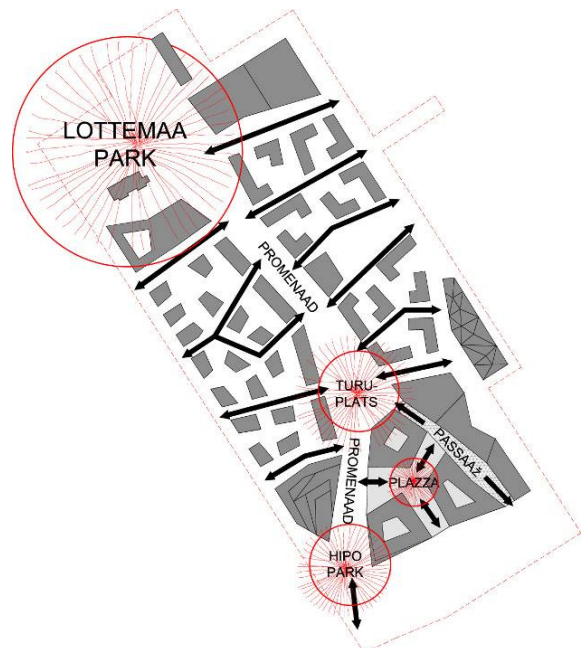
Tänavad jagavad kinnistu kindlapiiriliste tunnustega kvartaliteks. Kvartalid jagatakse omakorda hoovala tänavatega väiksemateks osadeks, tagades nii juurdepääsud hoonetele.

Promenaad ühendab tõmbepunktid katkematuks avalikuks ruumiks.

Olemasolev Merimetsa tee, mis on küll läbi aja olnud kõige otsemaks teeks Stroomi randa, on oma loomult monotoonne. Ainult jalakäijatele ja kergliiklusele loodav Merimetsa promenaad kutsub oma atraksioonidega möödajalutavaid inimesi tegema väikese kaare läbi tulevase eluala.

Põhjuseks, miks inimesed siia tulla tahaksid, on linnasuminaga pingestatud tõmbekohad, mida promenaad ühendab:

- Paldiski maantee poolt tulles satub uitaja rohkete tammedega nn sissepääsuparki, **Hipo parki**, kus on paiknenud läbi ajaloo pääs Hipodroomile. Siin saab teha valiku, kas minna otse või teha kõrvalpõige kõrvalolevasse kaubandus- ja ärikeskusesse;
- Ärihoonete vahele kutsub uitajat aastaringselt kaetud plats, **Plazza**.
- Plazza on kogunemis- ja sündmustekohaks ka halva ilmaga;
- Ärikvartalist edasi satub uitaja promenaadi laiendatud ossa, kus paikneb hooajalise kasutusega turu- ja laadaplats, **Turuplats**. Siin saavad toimuda ka väiksemad messid või näiteks taaskasutusega seotud üritused.
- Merimetsa metsaga külgnev park planeeritava ala põhjaosas on **Lottemaa park**, kuna sinna on kavandatud Lottemaa küla.



Nimetatud pargid ja platsid on tõmbepunktid tänu nende servadesse kavandatud interaktiivsele ärilisele, sotsiaalsele ja kultuurilisele tegevusele. Samuti on need platsid teiste liikumisteede ristteed. Ajalooliselt

kujunevadki platsid teede ristmikule. Tõmbepunktide vahel on promenaadi servades, eriti aga ristteede nurkadel kerge sisse astuda hoonete esimestel korrustel paiknevatesse hobipoodidesse, väikestesse teenindusäridesse, kohvikutesse või kodugalerii näitustele.

Promenaad on esinduslik avalik jalutamispaiik, kus võib käia vaba aega veetmas või tervisesporti tegemas.

Rohke haljastusega promenaad on planeeringus liigendatud teede ja mitmetikasutatavate linnaväljakute või platsidega iseloomulikeks osadeks, et vahelduiks liikumise rütm ja pinge, et oleks paraja pikkusega vahemaad ja et oleks põhjust mõnes kohas pikemalt peatuda. Ajaloolise ja tänaseks vaid kohati nähtava kihina kunagiste suvemõisate (Seewald, Estonia, Böckleshof, Wittenhof, Blankenthal, Cederhilms's Höfchen) ja nende parkide veesüsteemide lähedus on eelduseks tuua promenaadile ka vesi basseinate, purskkaevude või veeatraktsioonide kujul.

Kvartalid loovad piirkonda sobiva linnastruktuuri ja määravad avaliku ruumi

Detailplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud piirkonnas väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri juba algetapis arhitektuurivõistluse töö koostamisel.

Analüüsi ja lahendust on täpsustatud detailplaneeringu eskiisi koostamisel ning viimased planeeringu struktuurimuudatused on tehtud detailplaneeringu koostamisel.

Planeeritav ala on liigendatud teede, tänavate ja parkidega piirkonda sobiva suuruse ja tihedusega kvartaliteks. Erandina on lubatud suuremat hoonestustihedust vaid Paldiski maantee äärde, mis nõuabki linnaruumiliselt intensiivsema kasutusvõimalusega arendusi. Lottemaa, spordihoone ja ekstreemspordihoone planeeritud suurused tulenevad otseselt kasutusotstarbest. Kortermajade alad linnavillade, terrassmajade ja klastermajade osas on planeeritud sarnase tihedusega, mis on naabruses olevate Sõle tänava äärsete majadega.

Planeeritavale alale ette nähtud tänavate ja parkide võrk nii Paldiski ja Merimetsa vahel kui ka Ädala tn ja Merimetsa tee vahel ühendab naaberalad ühtseks linnaruumiliseks tervikuks, millega on tagatud piirkonna sidusus. Samuti moodustavad tänava- ja pargialad kvartalite vahel uue avaliku ruumi, kus linnakodanikud saavad viibida ööpäevaringselt. See suurendab linnaruumi kasutamise võimalusi ja muudab loodava elukeskkonna mitmekesiseks.

Detailplaneeringu protsessis on sel moel jälgitud olemasolevat piirkonna linnaehituslikku struktuuri, naaberalade sidusust ja uudse avaliku ruumi ettenägemist.

Kavandatav korruselisus ja vaatelisus

Hoonete kõrgus alal on piiratud Rocca-al-Marest lähtuva vanalinna vaatekoridori kõrgusega, mis graafilise analüüsi tulemusel on 25 m planeeritud maapinnast. See võimaldab sektoris kavandada kuni 8-korruselisi hooneid.

Vaateid mere poole piirab Merimetsa mets, kõrgusega ca 15m, mis võimaldab merevaateid alates 6-ndast korrusest. Kaugvaated merele, Toompeale, Tallinna Cityle on võimalikud linnavillade või klastermajade kõrgematelt korrustelt.

Planeeritavast alast ida poole jääv postindustriaalne ala ja sealt edasi tüüpelamute ala Sõle tänava ääres varjavad vaated vanalinna suunas osaliselt kuni viienda korruseni. Alumiste korruste vaated tuleb suunata kirdepiirile rajatavale kõrghaljastusele, kvartalite kõrghaljastatud sisealadele ning promenaadile.



Vaatekoridori analüüs

Väike osa krundist Paldiski maantee ääres jääb vanalinna vaatekoridorist väljapoole, mis võimaldab siia rajada ka kõrgemat hoonestust. Planeeringus on Paldiski maantee äärde ette nähtud ärikvartalile kuni 7 korrust ning mitmetikasutatava äri- ja elumajale kuni 13 korrust. Mitmetikasutatav hoone on paigutatud Mustamäe ja Õismäe poolt vaadates Mustamäe tee ja Paldiski maantee teljele, olles nii planeeritava ala ehitatud maamärk. Mitmetikasutatava hoone ülemistelt korrustelt on võimalikud vaated kogu linnale.

Kõrguslikult on planeeritaval alal arvestatud päikese liikumisega, mistõttu on ala läänepoolsesse ossa kavandatud madalam ja idapoolsesse ossa kõrgem hoonestus. Linnavillad on kõrguslikult ühildatud Seewaldi alale planeeritava hoonestuse kõrgusega Merimetsa tee ääres.

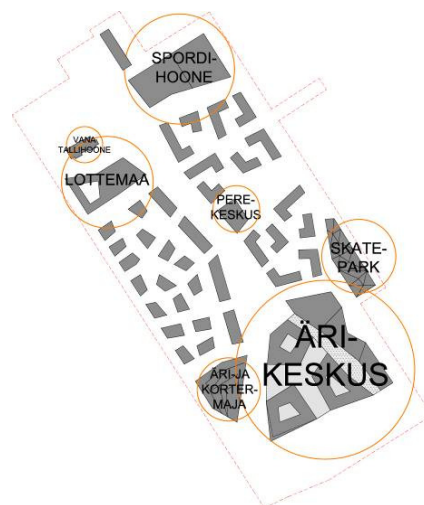
Korruselisust on kogu alal varieeritud kahe korruse kaupa, 4, 6 ja 8 korrust. Välditud on 5-korruselisi hooneid, mis meenutaksid paneelmajade tüpoloogiat.

Planeeritavale alale on ette nähtud üks vaatekoridor-tänav Merimetsa teelt Toompea suunas Pika Hermani torni poole, mis on kohapeal välja valitud vaatluse järgi.

Detailplaneeringu eskiisiga võrreldes on detailplaneeringus laiendatud vaadeldavuse tsooni säilitatava muinsuskaitse väärtusega tallihoone ümber, nihutades tulevast Lottemaa hoonestusala tallihoonest eemale. Suurendatud on Lottemaa küla jaoks mõeldud ala - muudatuse kohaselt on tallihoone liidetud Lottemaaga ühte kompleksi ning ühendatud on eskiisis eraldiseisvalt olnud krundid. Lottemaa krundi suurendamiseks ja vaatelisuse parandamiseks on tehtud täiendavalt juurdelõige Lottemaa pargi maast.

Maamärgi/sümbolehituse tähendust omavad hooned

- ärikvartali hoonestus
- mitmetikasutatav elamu- ja ärimaja Paldiski maantee ja Merimetsa tee ääres
- perekeskuse hoone
- Lottemaa hoone
- olemasolev tallihoone
- spordikeskuse hoone
- ekstreemspordikeskuse hoone (*skate park*)



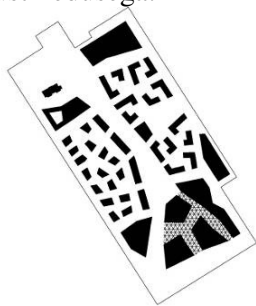
Tihedus

Kogu krunditud ala keskmine tihedus on 1,39. Ilma transpordimaa kruntideta on ala tihedus 1,66. See on ligikaudu võrreldav Mustamäe tihedusega.

Samas on elukvartalite tihedus eraldi võetuna ca 0,9 mis on sarnane Pelgulinna ehitustihedusega.



Mustamäe(1,4)



Paldiski mnt 50(1,48)



Pelgulinna(0,6)



Vanalinn (2,0)

Haljastus, linnaloomad-linnud, linnamaastik ja ökoloogia kujundavad linnaruumi pehmeid väärtusi

Planeeritaval alal säilitatakse valdav osa väärtuslikest puudest, mis paiknevad peamiselt krundi servades. Kohtades, kus on väljakujunenud haljastus, on printsibiiks haljastuse paiknemise ühtlustamine juurdeistutuste abil, eriti Merimetsa teel, millest kujundatakse allee ja Paldiski maantee ääres, mis kujundatakse bulvariks.

Promenaad on planeeritud kõrghaljastusega jätkuvaks linnapargiks. Promenaadi alla parkimist ette ei nähta, mis võimaldab sinna istutada kõrghaljastust vastavalt vajadusele. Promenaad on jagatud jalgteede ja platsidega osadeks.

Hoovides on planeeritud alad, kus on välditud parklate paigutamist haljastuse alla, see annab võimaluse kasvatada siin suuri puid. Majade vahele maa-aluste parklate ja läbisõitude katusele on ette nähtud istutada lisaks murule madalaid põõsagruppe, näiteks enela erivärvilised sordid, samuti võib siia rajada nn *hardscape* alasid, kus haljastust tugevdatakse ehituslike võtetega, rajatakse tugevdatud struktuuriga kasvualasid või kasutatakse konteineristutusi.

Haljastuse põhimõtteline paiknemine ja lahendus on ära näidatud planeeringu põhijoonisel.

Kergliiklus ja jalakäijate teed, valgustus, haljastus, linnamööbel ning väikevormid

Kergliiklus ja jalakäijate teed

Planeeritud kergliikluse ja jalakäijate liikumissuunad üldjuhul ühilduvad. Planeeritava ala jalakäijate- ja kergliiklusteed promenaadil ning tänavatel on ette nähtud ühendada linna kergliiklusteede võrgustikku, et ala paremini seonduks ümbrusega uute suundade kaudu Haaberstis ja Stroomis. Planeeringus säilitatakse Merimetsa tänav jalakäijate suunana. Jätkuva ühenduse tagamiseks on oluline siduda planeeritava ala kergliiklusteed Merimetsa metsa teede ja radadega. Mustamäe tee ja Paldiski maantee ristmiku rekonstrueerimise korral, tuleb see ümber kavandada tagamaks jalakäijate ja ratturite paremad ühendused Kristiine ja Mustamäe linnaosa suunas.



Valgustus, haljastus, linnamööbel ning väikevormid

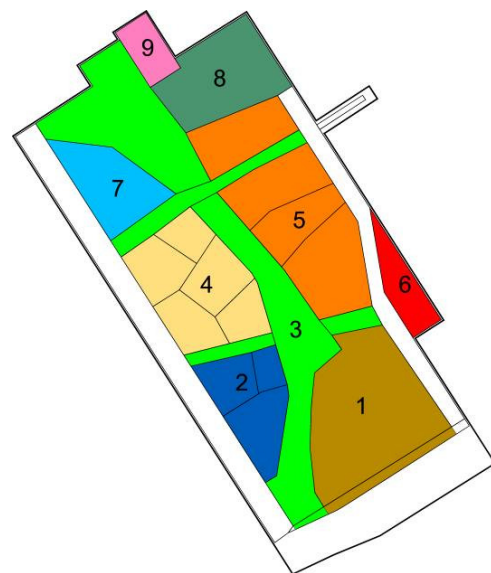
- Valgustus kavandada alale arvestades lindudega, ala mitte üle valgustades, kuid samas peab tagama piisava valgustuse, mis hoiaks ära kuritegevust. Üldjuhul on promenaadi valgustus 4 m kõrgustel postidel, autoteede ääres aga 6 m kõrgustel postidel. Valgustust võib kombineerida ka linnamööbliga.
- Turuplatsile on ette nähtud moodulitest kergelt kokkupandavad letid koos varikatustega. Linnapingid ja lastemänguväljakud on statsionaarsed.
- Promenaadi ilmestavad basseinid, purskkaevud või muud disainitud veeatraksioonid suvisel ajal.
- Läbi promenaadi kulgevad haljastusega kaetud pikad lehtlad, mis kaitsevad suvel liigse päikese ja sügisel liigse vihma eest ning rikastavad ka ruumielamust.
- Lottemaa pargis on kõlakoda, pallimänguplatsid.
- Väikevormid seotakse üheks tervikuks erinevate pinnakatetega: sillutis, puiste, kõvendatud muru, muru, puitteed.
- Kujunduslahenduse koostamisel on nõutud skulptuuride jm dekoratiivsete väikevormide kavandamine.
- Kvartalisisene liiklus on korraldatud õueala reeglite järgi, kus eelistatud on jalakäijad.

Planeeringu realiseerimise kava

Esialgse kava kohaselt on Paldiski mnt 50 arendamine ette nähtud järkude kaupa. Esimeses järgus on ette nähtud realiseerida peamised ühendustänavad koos tehnotrassidega, ärikvartal ning mitmetikasutatav äri- ja kortermaja. Teises järgus on ette nähtud välja arendada Lottemaa ja promenaad. Kolmandas järgus on ette nähtud välja arendada kortermajade kvartalid koos lasteaia ja perekeskusega. Ning neljandas järgus on ette nähtud välja arendada spordikeskus ja ekstreemspordikeskus. Kuid tänu planeeringuga ette antud ala heale liigendusele on realiseerimise kava võimalik ka korrigeerida vastavalt muutuvale vajadusele ja nõudlusele arendamise järgmistes etappides.

4.1.8 Arhitektuurivõistluste korraldamise kord

- Arhitektuurivõistluste läbiviimisel tuleb juhendada Eesti Arhitektide Liidu poolt väljatöötatud juhendist „Eesti arhitektuurivõistluste juhend“ (EALi eestseisuse poolt kinnitatud ja kasutusele võetud 11.12.2008);
- Arhitektuurivõistluste korraldamisel on ette nähtud koostada võistluse lähteülesanne kutselise arhitekti poolt, koos täpse ruumiprogrammiga;
- Arhitektuurivõistluste lähteülesande koostamisel tuleb arvestada seletuskirja punktis 4.1.7 kirjeldatud planeerimislahenduse üldprintsipiide ja linnaehituslike ideedega;
- Arhitektuurivõistlustega lahendatavaid alasid on planeeritud 9 (vaata kõrvalolevat skeemi) sh:
 1. ärikvartal
 2. mitmeti kasutatav äri- ja kortermaja koos linnavillade ja terrassmajaga
 3. promenaad ja põiktänavad
 4. linnavillad ja terrassmajad
 5. klastermajad ja perekeskus
 6. ekstreemspordikeskus
 7. Lottemaa
 8. spordikeskus
 9. ärihoone
- Arhitektuurivõistluse tulemusena peab leidma parima arhitektuurse ja ruumilise ideelahenduse, mis on aluseks nii kvaliteetse, innovatiivse ja säästva elukeskkonna loomisele, kui ka konkreetse ehitusprojekti koostamisele antud kohas;
- Arhitektuurikonkursi korraldamisel tuleb arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes esitatud nõuete ning soovitustega.



Arhitektuurivõistlusega esitatakse kõrgendatud kvaliteedinõuded hooneid ümbritseva maa-ala linnaruumilisele lahendusele (haljastus, heakord, välisvalgustus, tänavamööbel, väikevormid), mis tagavad hoonete ja avaliku ruumi funktsionaalse ja arhitektoonilise terviklikkuse.

4.1.9 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused³

Pos 1

Ärikvartal

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	90% ärimaa ja 10% sotsiaalmaa või 100 % ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	20 070 m ² (maapealne) 23 310 m ² (maa-alune)

³ Kruntide kasutamise tingimused ning tingimused arhitektuurikonkursile on kirja pannud QP ARHITEKTID OÜ arhitekt T. Laigu

	(Maa-alusest hoonestusalast 2380 m ² on allaehitusseervituudiala pos 25 promenaadi alal)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	27,5 m (abs h = 33 m)
Hoonete suurim lubatud maaapealne korruselisus:	7
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	2

Kavandatavasse ärihoonesse on arhitektuurivõistluse võidutöö kontseptsiooni kohaselt kavandatud ka ühiskondlikke ruume, nt raamatukogu, mediateek, vajadusel linnaosavalitsuse infosaal jms. Juhul, kui krundi hoonestamisel selgub, et puudub avalik tellimus selliste ruumide jaoks, määratakse krundi sihtotstarbeks 100% ärimaa.

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 21 842 m²
- Hoonestusviis: kinnine
- Täishoonestusprotsent: 92,6%
- Krundi hoonestustihedus: 4,04
- Haljastuse osakaal (minimaalne)⁴: 2%
- Juurdepääs krundile: Paldiski maanteelt, pos 19 kavandatud tänavalt, Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsutee kaudu läbi krundi pos 22
- Jalakäijate juurdepääs: Paldiski maanteelt, pos 19 kavandatavalt tänavalt, promenaadilt, maa-alusest parklast;
- Piirdade rajamise tingimused: piirdeid ei kavandata
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind on planeeritud õuemaapinnaga samale kõrgusele.

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt punkti 4.1.7 printsiipidele
- Kohustuslik ehitusjoon kulgeb mööda pos 25 promenaadipoolset krundi piiri. Muus osas pole ehitusjoont määratud
- Promenaadile planeeritud turuplatsi poolses servas tohib kavandada hoonestuse maksimaalselt 6 korruselisena, 7 korruseline hoonestus ette näha peamiselt Paldiski maantee äärde
- Hoonete maht on ette nähtud lahendada silmapaistva ja uudse arhitektuuriga
- Kohustuslik on kavandada maksimaalselt kuni kolme korruse kõrgune, kaetud ning ööpäevaringselt linnakodanikele avatud jalakäijate tänav, mis ühendab planeeritud turuplatsi Paldiski maanteega, Paldiski mnt 48a poolse krundinurga juures. Hoonestusala läbiva jalakäijate tänava orienteeruv asukoht on kantud põhijoonisele eraldi tingimärgiga. Läbipääsu minimaalne laius peab olema vähemalt 10 meetrit.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid). Eelistada tuleb omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)

⁴ Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu krundil, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Külgnevale promenaadialale on võimalus kavandada maa-alune kaubanduspind, mis ühendab hooned krundil pos 1 hoonega krundil pos 17. Promenaadi osas ei tohi kaubanduspind olla suurem kui 1980 m²
- Hoonestuse katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu, mitte katusele ega fassaadile, trafoalajaamad ei tohi paikneda hoonete peafassaadidel
- Kõik parklakohad ette näha maa-alustele korrustele. Maa-alustele korrustele viivate allasõiduteede lahendused peavad olema maksimaalselt varjatud varikatustega või ühildatud hoone arhitektuuriga
- Hoonete kavandamisel arvestada Paldiski maanteelt tuleva liiklusrumä, vibratsiooni ja saaste negatiivse mõju vähendamise vajadusega
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maaapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus vastavalt planeeringus kavandatule.
- Jalakäijate ohutuks liiklemiseks näha ette pos 19 ja Paldiski maantee nurgale esimese korruse ulatuses hajumisväljak.
- Arhitektuurivõistluse tingimustele lisada teostatud uuringutest tulenevad lisanõuded ja piirangud

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele,
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud,
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele,
- Tankla territooriumil tuvastatud reostuskolletes teha reostuse ulatust täpsustav reostusuuring. Uuringu tulemuste põhjal määrata reostuse likvideerimise kava.

Kitsenduse vajadused

- Tänaava kaitsevöönd 0 – 10 meetrit
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks hoonesisesele alajaamale.
- Krunt asub osaliselt Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Pos 2**Ekstreemspordikeskus****Ehitusõiguse ulatus**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa ja/või sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	2825 m ² (maapealne)
	2825 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m (abs. h = 18 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	4
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 4420 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 63,9%
- Krundi hoonestustihedus: 1,61
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 30%
- Juurdepääs krundile: pos 19 kavandatavalt tänavalt
- Jalakäijate juurdepääs: pos 19 kavandatavalt tänavalt
- Piirdaedade rajamise tingimused: krundi lääneserva võib kavandada kuni 1,8 m kõrgune piirde
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt punkti 4.1.7 printsiipidele
- Hoonestusviis: vahelduv
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu
- Hoonete katusepinnad peavad sobituma ümbritsevasse maastikku
- Hoonete katused peavad olema maksimaalsel määral käidavad (suvisel hooajal on hoone katus kasutatav rularadadena). Katuse mittekäidav osa peab olema haljastatud
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad
- Hoonete maht on ette nähtud lahendada silmapaistva ja uudse arhitektuuriga;
- Piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus määrata arhitektuurikonkursiga
- Hoonete ±0,00 ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Kõik parklakohad ette näha maa-alusele korrusele. Maa-alusele korrusele viivate allasõiduteede lahendused peavad olema maksimaalselt varjatud varikatustega või ühildatud hoone arhitektuuriga

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus vastavalt planeeringus kavandatule
- Hoonete kavandamisel tagada krundilt jalakäijate läbipääs Ädala tn 10 või Paldiski mnt 48a krundile.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud,
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis
- Haljastuses kasutatavate puude liikide määramiseks koostada haljastusprojekt
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse vastavad hoidlad;
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele, reoveekanaliseerimisele, reoveekanaliseerimisele,

Kitsenduse vajadused

- Tänavade kaitsevöönd 0 – 5 meetrit
- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Pos 3

Klasterelamud

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	5% ärimaa ja 95% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	6
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	3470 m ² (maapealne)
	7530 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	25 m (abs h = 31 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisis:	8
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisis:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 8967 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 38,7%
- Krundi hoonestustihedus: 2,43

- Haljastuse osakaal (minimaalne) * : 15%
- Juurdepääs krundile: pos 23 kavandatavalt tänavalt ja pos 24 kavandatavalt maa-aluselt juurdepääsuteelt
- Jalakäijate juurdepääs: pos 19 kavandatavalt tänavalt, promenaadilt, maa-alusest parklast
- Piirdeaedade rajamise tingimused krundile piirdeid ei kavandata, klastrite vahelised piirded määrata arhitektuurikonkursiga (piirded, hekid, maastikuvormid vms.)
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus punkti.4.1.7 printsiipidele;
- Hoonestusviis: vahelduv
- Promenaadi pool on kohustuslik ehitusjoon krundi piirist 2m seespool. Ehitusjoonest krundi piirini võib kavandada eenduvald osasid (rõdud, konsolid, terrassid, dekoratsioonid vms), mis peavad olema hajutatud kogu fassaadi ulatuses ega tohi moodustada üle 25% fassaadi promenaadipoolsest pinnast. Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees
- Äripinnad on ette nähtud kavandada esimesele maapealsele korrusele
- Piirdeaedade rajamise tingimused: krundile piirdeid ei kavandata, klastrite vahelised piirded määrata arhitektuurikonkursiga (piirded, hekid, maastikuvormid vms.)
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärrikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puu, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu
- Maa peale on ette nähtud kuni 15 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikatttega
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Kõrghaljastusega ala määramisel lähtuda võimalikult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse asukohast ning kavandada haljasalad võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused
- Krundi hoonestuse kavandamisel arvestada pos 4 kavandatud lasteaia mänguväljakutele vajaliku insolatsioonikestuse tagamisega arvestades Sotsiaalministri 9. jaanuari 2001 määrusest nr 4 „Laste hoolekandeasutuse tervisekaitsenõuded” tulenevaid nõudeid.

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauuringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud,
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad;
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks hoonesisesele alajaamale.

Pos 4

Lasteaed ja perekeskus

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	935 m ² (maapealne) 2650 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	19,5 m (abs. h = 25 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	6
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundile on kavandatud kuni 120-kohaline lasteaed. Kahel esimesel korrusel asub lasteaed. Alates kolmandast korrusest asub perekeskus, kuhu kavandada kultuuri-, haridus- või tervishoiu asutused.

Krunt antakse munitsipaalomandisse.

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 4911m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 19%;
- Krundi hoonestustihedus: 1,14
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 40%
- Juurdepääs krundile: pos 19 kavandatavalt tänavalt, pos 24 Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsutee kaudu.

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Jalakäijate juurdepääs: pos 19 kavandatavalt tänavalt, promenaadilt, maa-alusest parklast.
- Piirdade rajamise tingimused: krunt piirata igast küljest 1,8 m kõrguse piirdeaiaga.
- Lasteaia krundile on detailplaneeringuga ette nähtud laste mänguväljak koos liivakastide, ronimisredelite, liumäe, kiikede, vedruhobuste jm väliinventariga.
- Lasteaia krunt on ette nähtud haljastada muru ja kõrghaljastusega ning mängukohad katta lastesõbralike pinnasekatetega, samuti on ette nähtud krundile tänavavalgustus.
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkrundidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoone keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele.
- Läbi pos 5 krundi on tagatud juurdepääs lasteaia ette peatumiskohtadele.

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus punkti 4.1.7 printsiipidele.
- Hoonestusviis: vahelduv.
- Piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms) lahendus koos jalakäijate ning autode juurdepääsudega määrata arhitektuurivõistlusega.
- Konkursitöö mahus tuleb lahendada krundi haljastus ja kujundus: sh mänguväljakute kujundus
- Alates hoone kolmandast korrusest kavandada perekeskus, mille ruumidesse näha ette kultuuri-, haridus- või tervishoiu asutused.
- Perekeskusele kavandada eraldi sissepääs.
- Promenaadi pool on kohustuslik ehitusjoon krundi piirist 2m seespool. Ehitusjoonest krundi piirini võib kavandada eenduvald osasid (rõdud, konsolid, terrassid, dekoratsioonid vmt), mis peavad olema hajutatud kogu fassaadi ulatuses ega tohi moodustada üle 25% fassaadi promenaadi poolsest pinnast.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määrata arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees.
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad.
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärrikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puu, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid).
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Hoone maht on ette nähtud lahendada silmapaistva ja uudse arhitektuuriga.
- Maa peale on ette nähtud kuni 10 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikatttega.
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealses hoonemahus või keldrikorruusel.
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtete.
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Kõrghaljastusega ala määramisel lähtuda võimalikult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse asukohast ning kavandada haljasalad võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.
- Ehitusprojekti lahutamatuks osaks on 120-kohalise lasteaia projekteerimine, arvestades sotsiaalministri 9.jaanuari 2001 määrusega nr.4 „Laste hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded“ tulenevate nõuetega.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud,
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse vastavad hoidlad.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Pos 5

Klasterelamud

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	2445 m ² (maapealne) 5870 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	25 m (abs h = 31 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	8
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 6559 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 37,3%;
- Krundi hoonestustihedus: 2,46
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 10%
- Juurdepääs krundile: pos 19 kavandatavalt tänavalt, pos 21
Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsutee kaudu
- Jalakäijate juurdepääs: pos 19 kavandatavalt tänavalt, pos 21
promenaadilt, maa-alusest parklast, naaberkrundidelt pos 4 ja pos 24

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Piirdaegade rajamise tingimused: krundile piirdeid ei kavandata, klastrite vahelised piirded määrata arhitektuurikonkursiga (piirded, hekid, maastikuvormid vms).
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele.

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus punkti 4.1.7 printsiipidele;
- Hoonestusviis: vahelduv
- Promenaadi pool on kohustuslik ehitusjoon krundi piirist 2 m seespool. Ehitusjoonest krundi piirini võib kavandada eenduvaid osasid (rõdud, konsolid, terrassid, dekoratsioonid vmt) mis peavad olema hajutatud kogu fassaadi ulatuses ega tohi moodustada üle 25% fassaadi promenaadi poolsest pinnast.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees.
- Klastrite piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus määrata arhitektuurikonkursiga.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärikäid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid).
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad.
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu.
- Maa peale on ette nähtud kuni 14 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikatttega.
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel.
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega.
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Kõrghaljastusega ala määramisel lähtuda võimalikult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse asukohast ning kavandada haljasalad võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused
- Krundi hoonestuse kavandamisel arvestada pos 4 kavandatud lasteaia mänguväljakutele vajaliku insolatsioonikestuse tagamisega arvestades Sotsiaalministri 9. jaanuari 2001 määrusest nr 4 „Laste hoolekandetasutuse tervisekaitse nõuded” tulenevaid nõudeid.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauuringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.

- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud.
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks hoonesisesele alajaamale.
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 4 kasuks koridori laiusega kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).

Pos 6

Klasterelamud

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	5% ärimaa ja 95% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	2605 m ² (maapealne) 5700 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	19,5 m (abs h = 25,5 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	6
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 6725 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 38,7%;
- Krundi hoonestustihedus: 2,32
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 15%
- Juurdepääs krundile: pos 19 kavandatavalt tänavalt, pos 21 Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsutee kaudu.
- Jalakäijate juurdepääs: pos 19 kavandatavalt tänavalt, promenaadilt, maa-alusest parklast, naaberkruntidelt pos 7 ja pos 24.
- Piirdaedade rajamise tingimused: krundile piirdeid ei kavandata, klastrite vahelised piirded (piirded, hekid, maastikuvormid vms) määrata arhitektuurikonkursiga
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele
- Hoonestusviis: vahelduv
- Promenaadi pool on kohustuslik ehitusjoon krundi piirist 2m seespool. Ehitusjoonest krundi piirini võib kavandada eenduvaid osasid (rõdud, konsolid, terrassid, dekoratsioonid vmt) mis peavad olema hajutatud kogu fassaadi ulatuses ega tohi moodustada üle 25% fassaadi promenaadi poolsest pinnast
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees
- Klastrite piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus määrata arhitektuurikonkursiga
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärikäid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad;
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Maa peale on ette nähtud kuni 19 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikatttega;
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel;
- Äripinnad soovitatavalt näha ette esimesele maapealsele korrusele, avanedes promenaadile;
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega;
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Kõrghaljastusega ala määramisel lähtuda võimalikult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse asukohast ning kavandada haljasalad võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdroteoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud,
- Hoonestus projekteerida soovitatavalt ühes etapis

- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad
- Keldrikorruse parklate põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimiseks, kuna parklate vesi võib olla saastunud naftasaadustega.
- Planeeritava krundil asub tehnilise vee puurkaev (pass nr 649, kat.nr 15298). Veeressursi kokkuhoiu eesmärgil on soovitatav kasutada seda planeeringuala kastmisvee kaevuna.

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 7 kasuks koridori laiusega kuni 3 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).

Pos 7

Spordikeskus

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	6190 m ² (maapealne) 6590 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13,5 m (abs h = 19,5 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	4
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 12465 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 49,7%;
- Krundi hoonestustihedus: 1,37
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 21%
- Juurdepääs krundile: pos 19 kavandatavalt tänavalt, pos 21 Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsutee kaudu.
- Jalakäijate juurdepääs: pos 19 kavandatavalt tänavalt, promenaadilt, maa-alusest parklast, naaberkrundilt pos 6.
- Piirdaedade rajamise tingimused: piirdeid ei kavandata. Mitme hoonega lahenduse puhul hoonete vahelised piirded on lubatud ehitusalas (piirded, hekid, maastikuvormid vms)
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkrundidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele.

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus punkti 4.1.7 printsiipidele
- Hoonestusviis: vahelduv

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Promenaadi poolt on planeeritava hoonestusala piir kohustuslikuks ehitusjooneks ja see astub krundi piirist 4,75m tahapoole
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees
- Hoonesse kavandada spordi- ja tervishoiu asutused
- Hoonesse või hoonetesse võib kavandada spordi- ja tervishoiu asutusi ning maapealse parkimismaja (maksimaalselt 1/3 hoonestusalast);
- Hoonete lahendus peab suhestuma kavandatud promenaadiga.
- Hoone maht on ette nähtud lahendada silmapaistva ja uudse arhitektuuriga;
- Mitme hoonega lahenduse puhul hoonete vaheliste piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus koos jalakäijate ning autode ligipääsudega määrata arhitektuurikonkursiga;
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid). Eelistada tuleb omadustelt väärrikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid);
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad;
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu
- Maa-alustele korrustele viivate allasõiduteede lahendused peavad olema maksimaalselt varjatud varikatustega või ühildatud hoone arhitektuuriga;
- Maa peale on ette nähtud kuni 7 bussi parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikattega.
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel.
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetele.
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Kõrghaljastusega ala määramisel lähtuda võimalikult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse asukohast ning kavandada haljasalad võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdroteoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud.
- Hoonestus projekteerida soovitatavalt ühes etapis.
- Selgitada istutavate leht- ja okaspuude kasvutingimuste tagamise ja hooldamise võtted.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse vastavad hoidlad.

- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni,
- Tuvastatud reostuskollete alal teha reostuse ulatust täpsustav reostusuuring. Uuringu tulemuste põhjal määrata reostuse likvideerimise kava.

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks hoonesisesele alajaamale.
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 6 kasuks koridori laiusega kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimistaadiumis).
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 8 kasuks koridori laiusega 6 meetrit.
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava veetoru kaitsevööndi ulatuses (2 m toru teljest, koridori laiusega kuni 4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava reovee kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusega kuni 5 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava sademevee kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusega kuni 5 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava soojatoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusega kuni 5 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks keskpinge kaablikoridorile kaitsevööndi ulatuses (1 m kaabli servast, koridori laiusega kuni 2,4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks madalpinge kaablikoridorile kaitsevööndi ulatuses (1 m kaabli servast, koridori laiusega kuni 2,4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks tänavavalgustuskaablile kaitsevööndi ulatuses (1 m kaabli servast, koridori laiusega kuni 2,4 m).
- Krundile ulatub Ädala tn 4 kinnistul asuva puurkaevu nr 31 sanitaarkaitsevöönd ~300 m² ulatuses.

Pos 8

Planeeritav büroohoone

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	780 m ² (maapealne)
	780 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13,5 m (abs h = 19,5 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	4
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 3311 m²;
- Hoonestusviis: vahelduv;
- Täishoonestusprotsent: 23,6%;
- Krundi hoonestustihedus: 0,94
- Haljastuse osakaal (minimaalne)⁵: 37%

⁵ Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Juurdepääs krundile: pos 19 kavandatavalt tänavalt
juurdepääsuservituudiga läbi pos 7 krundi.
- Jalakäijate juurdepääs: pos 19 kavandatavalt tänavalt läbi pos 7 krundi, promenaadilt, maa-alusest parklast
- Piirdeaedade rajamise tingimused: krunt on lubatud piirata piirdega, (piirded, hekid, maastikuvormid vms.).
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkrundidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoone keldrikorruse katuse pind on planeeritud õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurivõistlusele

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele.
- Promenaadi poolt on planeeritava hoonestusala piir kohustuslikuks ehitusjooneks ja see astub krundi piirist 5,1m tahapoole.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees.
- Piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms) lahendus koos jalakäijate ning autode ligipääsudega määrata arhitektuurikonkursiga.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid). Eelistada tuleb omadustelt väärrikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid).
- Rajatava hoone katuse kalded ja harjajoonte suunad on vabad.
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoone mahtu.
- Maa-alustele korrustele viivate allasõiduteede lahendused peavad olema maksimaalselt varjatud varikatustega või ühildatud hoone arhitektuuriga.
- Maa peale on ette nähtud kuni 10 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikatttega.
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel.
- Hoone kavandamisel arvestada hoone energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega.
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Kõrghaljastusega ala määramisel lähtuda võimalikult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse asukohast ning kavandada haljasalad võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hoone projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.

- Hoone ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud.
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis.
- Haljastuses kasutatavate puude liikide määramiseks koostada haljastusprojekt.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni,
- Tuvastatud reostuskollete alal teha reostuse ulatust täpsustav reostusuuring. Uuringu tulemuste põhjal määrata reostuse likvideerimise kava.

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava veetoru kaitsevööndi ulatuses (2 m toru teljest, koridori laiusse kuni 4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava reovee kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusse kuni 5 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava sademevee kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusse kuni 5 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava soojatoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusse kuni 5 m).

Pos 9

Lottemaa

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	3695 m ² (maapealne) 2530 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	13,5 m (abs. h = 19 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	2
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 8693 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 42,5%;
- Krundi hoonestustihedus: 0,72
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 30%
- Juurdepääs krundile: pos 21 Merimetsa teelt, Ädala tänavalt
maa-aluse juurdepääsutee kaudu
- Jalakäijate juurdepääs: pos 21 Merimetsa teelt, promenaadilt
naaberkrundilt pos 24, maa-alusest parklast
- Kergliiklusala jääb linnakodanikele avatuks, aga ei anta üle Tallinna linnale.

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Piirdaegade rajamise tingimused: piirdeid ei kavandata
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse olemasolevate vajalike kõrguste säilitamine, vihmavete juhtimine vihmavee kanalisatsiooni ning sademetevee naaberkruntidele valgumise vältimine
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele
- Krundile on ette nähtud kuni 7 maapealset parkimiskohta, mis on kaetud murukivikattega.
- Kogu krunt on ette nähtud ühiseks kasutuseks kahele hoonetele so Lottemaale ja olemasolevale tallihoonele. Krundi ei ole ette nähtud piirata, mistõttu Lottemaa lähiümbrus muutub koos Lottemaa pargiga avaraks atraktsioonide ja kõrghaljastusega alaks;
- Lottemaa välisterituumile tuleb koostöös idee autoritega (Heiki Ernits ja Janno Põldma) kavandada erinevaid maastikuvorme (künnad kelgutamiseks, kaldpinnad etc.), atraktsioone (kiiged, sillad, väikesed majad etc), teeradasid, pargimööblit jmt.

Tingimused arhitektuurivõistlusele

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele.

Olemasolev vana tallihoone

- Hoone renoveerimine tuleb teostada vastavalt Muinsuskaitse eritingimustele olemasoleva hoone mahus.
- Hoone tuleb võtta kasutusele ühe osana Lottemaa kompleksist (näiteks ponide tallina);
- Krunt lahendada terviklikult Lottemaa ala koosseisus koos vajalike atraktsioonidega – selles osas teha koostööd idee autorite Heiki Ernitsa ning Janno Põldmaga.
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu.
- Tallihoone $\pm 0,00$ (esimese korruse põrand) ning soklijoone kõrgus tulevad säilitada.

Lottemaa

- Promenaadi pool on hoonestusala piir kohustuslikuks ehitusjooneks ja see ühtib krundi piiriga.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees.
- Hoone maht on ette nähtud lahendada silmapaistva ja uudse arhitektuuriga.
- Hoone on ette nähtud ühiselt kasutatavaks ja koostoimivaks tervikuks vana tallihoonega.
- Hoone kavandamisel on ette nähtud olemasoleva tallihoone vaadeldavust maksimaalselt säilitada (näiteks tõsta maja Merimetsa tee poolne osa postide peale).
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid). Eelistada tuleb omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid).
- Rajatava hoone katuse kalded ja harjajoonte suunad on vabad.
- Uute hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoone mahtu, mitte katusele ega fassaadile, trafo-alajaam ei tohi paikneda hoone peafassaadidel.
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealses hoonemahus või keldrikorruusel.
- Hoone kavandamisel arvestada hoone energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega.

- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Kõrghaljastusega ala määramisel lähtuda võimalikult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse asukohast ning kavandada haljasalad võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

Tingimused ehitusprojektide koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radiooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud.
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse vastavad hoidlad.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Tänav kaitsevöönd 2 m.
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks hoonesisesele alajaamale.

Pos 10

Terrassmaja ja linnavillad

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	910 m ² (maapealne) 1835 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	19,5 m (abs h = 25 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	6
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 2505 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 36,3%;
- Krundi hoonestustihedus: 1,94
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 20%
- Juurdepääs krundile: Merimetsa teelt Ädala tänava maa-aluse juurdepääsutee kaudu, läbi pos 13 ja pos 14 kinnistute juurdepääsuservituutide.

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Jalakäijate juurdepääs: promenaadilt, maa-alusest parklast, naaberkruntidelt pos 11 ja pos 13
- Piirdaegade rajamise tingimused: krundi piiramine piiretega ei ole lubatud, võib ette näha piirdeid hoonestusalal (piirded, hekid, maastikuvormid vms)
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele
- Hoonestusviis: vahelduv
- Promenaadi pool on kohustuslik ehitusjoon krundi piirist 2m seespoole. Ehitusjoonest krundi piirini võib kavandada eenduvaid osasid (rõdud, konsolid, terrassid, dekoratsioonid vmt) mis peavad olema hajutatud kogu fassaadi ulatuses ega tohi moodustada üle 25% fassaadi promenaadi poolsest pinnast.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees.
- Hoonete täpne arv, paiknemine ja hoovi asukoht krundil määratakse arhitektuurivõistlusega;
- Hoonete vaheliste piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus hoonestusalas määrata arhitektuurikonkursiga;
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puu, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad;
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu
- Maa peale on ette nähtud kuni 10 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikatttega;
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel;
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega.
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.

- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud,
- Hoonestus projekteerida soovitatavalt ühes etapis.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks madalpinge kaablikoridorile kaitsevööndi ulatuses (1 m kaabli servast, koridori laiusse kuni 2,4 m).
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 11 kasuks koridori laiusse kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).

Pos 11

Terrassmaja ja linnavillad

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	1380 m ² (maapealne); 3240 m ² (maa-alune) ;
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	19,5 m (abs. h = 25 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	6
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 4434 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 31,1%;
- Krundi hoonestustihedus: 1,56
- Haljastuse osakaal (minimaalne)* : 25%
- Juurdepääs krundile: pos 21 Merimetsa teelt pos 13 ja pos 14 juurdepäässervituutide kaudu, maa-alusele parkimiskorrusele saab Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsutee kaudu
- Jalakäijate juurdepääs: pos 21 Merimetsa teelt, promenaadilt, maa-alusest parklast, naaberkruntidelt pos 10, pos 12, pos 13 ja pos 14
- Piirdade rajamise tingimused: krundi piiramine piiretega ei ole lubatud, hoonete vahele võib ette näha piirdeid hoonestusalal (piirded, hekid, maastikuvormid vms.);piirete lahendus määrata arhitektuurikonkursiga
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurivõistlusele

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele;
- Promenaadi pool on kohustuslik ehitusjoon krundi piirist 2m seespool. Ehitusjoonest krundi piirini võib kavandada eenduvaid osasid (rõdud, konsoolid, terrassid, dekoratsioonid vmt) mis peavad olema hajutatud kogu fassaadi ulatuses ega tohi moodustada üle 25% fassaadi promenaadi poolsest pinnast.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees.
- Hoonete täpne arv, paiknemine ja hoovi asukoht krundil määratakse arhitektuurivõistlusega.
- Hoonete vaheliste piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus hoonestusalas määrata arhitektuurikonkursiga.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid). Eelistada tuleb omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid).
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad.
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu, mitte katusele ega fassaadile.
- Maa peale on ette nähtud kuni 14 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikattega.
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel.
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega.
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud.
- Hoonestus projekteerida soovitatavalt ühes etapis.
- Haljastuses kasutatavate puude liikide määramiseks koostada haljastusprojekt.

- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisse,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.

Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 10 ja pos 12 kruntide kasuks koridori laiusena kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).

Pos 12

Terrassmaja ja linnavillad

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1155 m ² (maapealne) 2350 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	19,5 m (abs. h = 25 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	6
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 2962 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 39%;
- Krundi hoonestustihedus: 2,05
- Haljastuse osakaal (minimaalne)* : 16%
- Juurdepääs krundile: pos 21 Merimetsa teelt läbi pos 14 ja pos 11 juurdepääsuservituutide, Ädala tänavalt maa-aluse juurdepääsute kaudu
- Jalakäijate juurdepääs: pos 21 Merimetsa teelt, maa-alusest parklast, naaberkruntidelt pos 11 ja pos 13
- Piiride rajamise tingimused: krundi piiramine piiretega ei ole lubatud, võib ette näha piirdeid hoonestusalal (piirded, hekid, maastikuvormid vms).
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuepinnaga samale kõrgusele.

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele;
- Hoonestusviis: vahelduv
- Promenaadi pool on kohustuslik ehitusjoon krundi piirist 2m seespool. Ehitusjoonest krundi piirini võib kavandada eenduvaid osasid (rõdud, konsolidid, terrassid, dekoratsioonid vms) mis peavad olema hajutatud kogu fassaadi ulatuses ega tohi moodustada üle 25% fassaadi promenaadi poolsest pinnast.

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees;
- Hoonete täpne arv, paiknemine ja hoovi asukoht krundil määratakse arhitektuurivõistlusega;
- Hoonete vaheliste piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus hoonestusalas määrata arhitektuurikonkursiga;
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad;
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu
- Maa peale on ette nähtud kuni 5 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikattega;
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel;
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega;
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud.
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad.
- Selgitada istutavate leht- ja okaspuude kasvutingimuste tagamise ja hooldamise võtted.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks hoonesisesele alajaamale.

- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks madalpinge kaablikoridorile kaitsevööndi ulatuses (1 m kaabli servast, koridori laiusena kuni 2,4 m).
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 14 kasuks koridori laiusena kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).

Pos 13

Linnavillad

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1265 m ² (maapealne) 3100 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	19,5 m (abs h = 25 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	6
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 4151 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 30,5%;
- Krundi hoonestustihedus: 1,36
- Haljastuse osakaal (minimaalne) * : 25%
- Juurdepääs krundile: pos 21 Merimetsa teelt, maa-alusele parkimiskorrusele saab Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsutee kaudu.
- Jalakäijate juurdepääs: pos 21 Merimetsa teelt, maa-alusest parklast, naaberkruntidelt pos 10, pos 11 ja pos 12.
- Piirdaedade rajamise tingimused: krundi piiramine piiretega ei ole lubatud, hoonete vahele võib ette näha piirdeid ehitusalal (piirded, hekid, maastikuvormid vms).
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele.
- Hoonestusviis: vahelduv
- Hoonestuse ehitusjoon määratakse arhitektuurivõistlusega planeeringuga ette antud hoonestusala sees.
- Hoonete täpne arv, paiknemine ja hoovi asukoht krundil määratakse arhitektuurivõistlusega.
- Hoonete vaheliste piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus hoonestusalas määrata arhitektuurikonkursiga.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)

- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad;
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu
- Maa peale on ette nähtud kuni 13 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikatttega;
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel;
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega;
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud;
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis;
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad;
- Selgitada istutavate leht- ja okaspuude kasvutingimuste tagamise ja hooldamise võtted
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Tänav kaitsevöönd 2 m.
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 10, pos 11 ja pos 14 kruntide kasuks koridori laiusega kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks pos 13 keldrikorruksel asuva soojatoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusega kuni 5 m).

Pos 14

Linnavillad

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	5% äri- ja 95 % elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4

Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1225 m ² (maapealne)
	2770 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	19,5 m (abs h = 25 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	6
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 3815 m²
- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 32,1%;
- Krundi hoonestustihedus: 1,45
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 25%
- Juurdepääs krundile: pos 21 Merimetsa teelt, maa-aluse juurdepääsute kaudu
- Jalakäijate juurdepääs: Merimetsa teelt, maa-alusest parklast, naaberkruntidelt pos 11, pos 12 ja pos 13
- Piirdaedade rajamise tingimused: krundi piiramine piiretega ei ole lubatud, hoonete vahele võib ette näha piirdeid hoonestusalal (piirded, hekid, maastikuvormid vms.).
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele.
- Hoonestusviis: vahelduv
- Hoonestuse ehitusjoon määratakse arhitektuurivõistlusega planeeringuga ette antud hoonestusala sees.
- Hoonete täpne arv, paiknemine ja hoovi asukoht krundil määratakse arhitektuurivõistlusega;
- Hoonete vaheliste piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms) vajadus ja lahendus hoonestusalas määrata arhitektuurivõistlusega;
- Sotsiaalse kasutusega äripinnad (näiteks lastepäevahoid, vanurite keskus vms) on ette nähtud kavandada esimesele korrusele.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad;
- Hoonete ±0,00 ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Maa peale on ette nähtud kuni 10 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikattega;
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel;

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega;
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud.
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad.
- Selgitada istutavate leht- ja okaspuude kasvutingimuste tagamise ja hooldamise võtted.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Tänav kaitsevöönd 2 m.
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 11, pos 12 ja pos 13 kruntide kasuks koridori laiusega kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks pos 14 keldrikorruksel asuva soojatoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusega kuni 5 m).

Pos 15

Linnavillad

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1345 m ² (maapealne) 3465 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	19,5 m (abs h = 25 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	6
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	2

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 3612 m²

- Hoonestusviis: vahelduv
- Täishoonestusprotsent: 37,2%;
- Krundi hoonestustihedus: 1,67
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 25%
- Juurdepääs krundile: pos 21 Merimetsa teelt, maa-alusele parkimiskorrusele saab Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsutee kaudu
- Jalakäijate juurdepääs: Merimetsa teelt, promenaadilt, maa-alusest parklast, naaberkruntidelt pos 22, pos 16 ja pos 17.
- Piirdade rajamise tingimused: krundi piiramine piiretega ei ole lubatud hoonete vahele võib ette näha piirdeid hoonestusalal (piirded, hekid, maastikuvormid vms).
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele;
- Hoonestusviis: vahelduv
- Hoonestuse ehitusjoon määratakse arhitektuurivõistlusega planeeringuga ette antud hoonestusala sees.
- Hoonete täpne arv, paiknemine ja hoovi asukoht krundil määratakse arhitektuurivõistlusega.
- Hoonete vaheliste piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus hoonestusalas määrata arhitektuurikonkursiga.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid).
- Rajatavate hoonete katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad;
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Maa peale on ette nähtud kuni 5 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikattega.
- Äripinnad kavandada promenaadi poole esimesele maapealsele korrusele.
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu.
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel.
- Hoonete kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega.
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad kasvutingimused

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoonete ehitusprojektid peavad vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud.
- Hoonestus projekteerida soovitavalt ühes etapis.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad.
- Selgitada istutavate leht- ja okaspuude kasvutingimuste tagamise ja hooldamise võtted.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Tänav kaitsevöönd 2 m.
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 16 ja pos 17 kruntide kasuks koridori laiusega kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks pos 15 keldrikorruksel asuva soojatoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusega kuni 5 m).

Pos 16

Terrassmaja

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	15% äri- ja 85% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	665 m ² (maapealne) 1520 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	19,5 m (abs h = 25 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	6
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	2

Krundi kasutamise tingimused

• Krundi pindala:	1616 m ²
• Hoonestusviis:	vahelduv
• Täishoonestusprotsent:	41,2%;
• Krundi hoonestustihedus:	2,05
• Haljastuse osakaal (minimaalne)* :	15%

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Juurdepääs krundile: pos 21 Merimetsa teelt
juurdepääsuservituudiga läbi pos 15 ja pos 17 kruntide, maa-alusele parkimiskorrusele saab Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsutee kaudu.
- Jalakäijate juurdepääs: pos 21 Merimetsa teelt, promenaadilt,
maa-alusest parklast, naaberkruntidelt pos 15 ja pos 17.
- Piirdade rajamise tingimused: krundi piiramine piiretega ei ole
lubatud, võib ette näha piirdeid hoonestusalal (piirded, hekid, maastikuvormid vms).
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning
sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral
olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele,

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele;
- Hoonestusviis: vahelduv
- Promenaadi pool on kohustuslik ehitusjoon krundi piirist 2m seespool. Ehitusjoonest
krundi piirini võib kavandada eenduvaid osasid (rõdud, konsolidid, terrassid, dekoratsioonid
vms), mis peavad olema hajutatud kogu fassaadi ulatuses ega tohi moodustada üle 25%
promenaadi poolsest fassaadi pinnast.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse
arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees;
- Hoonestusala piirete (piirded, hekid, maastikuvormid vms.) vajadus ja lahendus
hoonestusalas määrata arhitektuurikonkursiga;
- Äripinnad kavandada promenaadi poole esimesele maapealsele korrusele
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu
- Rajatava hoone katuste kalded ja harjajoonte suunad on vabad;
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Maa peale on ette nähtud kuni 6 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või
sidekivikattega;
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maapealsetes hoonemahtudes või
keldrikorrustel;
- Hoone kavandamisel arvestada hoonete energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva
kavandamise ning arendamise põhimõtetega;
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse
osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka
katustel.
- Haljasalad kavandada võimalikult kompaktsena, et tagada kõrghaljastusele paremad
kasvutingimused

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest
tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radooniuuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia,
reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse
müra eest“ nõuetest
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks

- Hoone ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud;
- Hoonestus projekteerida soovitatavalt ühes etapis;
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse või eraldiseisvatesse prügimajadesse krundil vastavad hoidlad;
- Selgitada istutavate leht- ja okaspuude kasvutingimuste tagamise ja hooldamise võtted
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanalisatsiooni,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Tänav kaitsevöönd 2 m.
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 17 kruntide kasuks koridori laiusse kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).

Pos 17

Mitmetikasutatav äri- ja kortermaja

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	75% äri- ja 25% elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	3460 m ² (maapealne) 4655 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	44,9 m (abs h = 50,4 m)
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	13
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	2

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 5079 m²
- Hoonestusviis: kinnine
- Täishoonestusprotsent: 68,1%;
- Krundi hoonestustihedus: 4,82
- Haljastuse osakaal (minimaalne)*: 5%
- Juurdepääs krundile: pos 21 Merimetsa teelt, maa-alusele parkimiskorrusele saab Merimetsa teelt maa-aluse juurdepääsute kaudu.
- Jalakäijate juurdepääs: Merimetsa teelt, promenaadilt, maa-alusest parklast, naaberkruntidelt pos 15 ja pos 16.
- Piirdaedade rajamise tingimused: krundi piiramine piiretega ei ole lubatud.
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Hoonete keldrikorruse katuste pind planeerida õuemaapinnaga samale kõrgusele

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritavale krundile korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele.

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Hoonestusviis: vahelduv
- Promenaadi pool on hoonestusala piir kohustuslikuks ehitusjooneks ja see ühtib krundi piiriga.
- Krundi muus osas on hoonestuse ehitusjoon vaba ning see määratakse arhitektuurivõistlusega hoonestusala sees.
- Hoone maht on ette nähtud lahendada silmapaistva ja uudse arhitektuuriga;
- Hoone tuleb kavandama arvestusega, et ärikvartali (pos1) maaalune ühendus ühilduks käesoleva hoonega.
- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekk, plastik, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid)
- Rajatava hoone katuse kalded ja harjajoonte suunad on vabad;
- Hoonete $\pm 0,00$ ja soklijoone kõrgus määratakse arhitektuurivõistlusega
- Kavandatava hoonestuse kõrgus ei tohi ületada 45 meetrit maapinnast;
- Tehnilised seadmed tuleb projekteerida hoonete mahtu
- Maa peale on ette nähtud kuni 10 parkimiskohta, parkimisplatsid katta murukivi- või sidekivikattega;
- Hoone kavandamisel arvestada Paldiski maanteelt tuleva liikluse müra, vibratsiooni ja saaste negatiivse mõjuga.
- Lahendada jalgrataste parkimine maa peal, maaapealsetes hoonemahtudes või keldrikorrustel.
- Hoone kavandamisel arvestada hoone energiatõhususe miinimumnõuete ja säästva kavandamise ning arendamise põhimõtetega.
- Hoonete kavandamisel tagada planeeringus määratud maaga ühendatud kõrghaljastuse osakaal, arhitektuurivõistluse mahus lahendada ka katusehaljastus: nii maapinnal kui ka katustel.
- Säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus vastavalt planeeringus kavandatule.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada planeeringu mahus koostatud lisauuringutest tulenevate eritingimuste ja nõuetega (radiooniuring, geoloogiline uuring, hüdrogeoloogia, reostus- ja mürauringud).
- Hooned projekteerida tuleohutusklassile TP-1 vastavana.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Hoone ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud,
- Hoonestus projekteerida ühes etapis.
- Selgitada istutavate leht- ja okaspuude kasvutingimuste tagamise ja hooldamise võtted
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt jäätmete sorteeritult kogumiseks projekteerida hoonetesse vastavad hoidlad.
- Keldrikorruse parklate kohtpuhastis puhastatud põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele,

Kitsenduse vajadused

- Krunt asub osaliselt Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis.
- Tänav kaitsevöönd 2 m.
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 15 ja pos 16 kruntide kasuks koridori laiusega kuni 6 meetrit (täpsustakse järgmises projekteerimisstaadiumis).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks hoonesisesele alajaamale.
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks olemasolevale sidetrassile kaitsevööndi ulatuses (2,0 m kaablist, koridori laiusega kuni 0-4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritavale sidetrassile kaitsevööndi ulatuses (2,0 m kaablist, koridori laiusega kuni 4 m).

Pos 18**Promenaad****Ehitusõiguse ulatus**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	10 % äri- ja 90% transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	150 m ² (maapealne) 0 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	0
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	0

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 16034 m²
- Hoonestusviis: -
- Täishoonestusprotsent: 0
- Krundi hoonestustihedus: 0
- Haljastuse osakaal (minimaalne) * : 72%
- Juurdepääs krundile: autoga juurdepääs krundile on keelatud, erandolukorras pääseb krundile vaid pääste- ja operatiivsõidukitega
- Jalakäijate juurdepääs: krundi igast küljest
- Piirdaedade rajamise tingimused: piirdeid ei kavandata
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Lottemaa parki Merimetsa metsa lähedale on ette nähtud pallimänguväljakud, mis on vabalt kasutatavad, aga ei anta üle Tallinna linnale.

Tingimused arhitektuurivõistlusele

- Planeeritavale promenaadile (pos 18 ja pos 25 ühiselt) korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt p.4.1.7 printsiipidele.
- Promenaadi kavandamisel tuleb arvestada tõmbepunktide asukohtadega: Hipo park, Piazza, turuplats ja Lottemaa park.
- Haljastus kavandada mitmekesine, vastavalt planeeringus antud haljastuse kontseptsioonile.

* Haljastuse osakaal (minimaalne) tähendab minimaalset krundil püsivalt maaga ühendatud haljastuse osakaalu, mille täpne asukoht määratakse ehitusprojekti koostamisel.

- Liikumisrajad, kergliiklusteed, platsid tuleb kavandada erinevate kattematerjalidega;
- Erilahendusega kavandada linnamööbel (pingid, valgustid, atraktsioonid, jäätmekonteinerid jmt).
- Läbi promenaadi võib ette näha kaetud lehtlaid, lehtlate maksimaalsed ehitusalused pinnad on märgitud hoonestuskava joonisele DP-4-1.
- Lottemaa parki võib paigutada vabaõhulava, mille pindala ei ületa 200 m².

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele.
- Ehitusprojekti koostamine ilma eelneva arhitektuurivõistluse korraldamiseta pole lubatud,
- Haljastuses kasutatavate puude liikide määramiseks koostada haljastusprojekt.
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt projekteerida promenaadile prügikastid.

Kitsenduse vajadused

- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava veetoru kaitsevööndi ulatuses (2 m toru teljest, koridori laiusse kuni 4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava soojatoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusse kuni 5 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava kõrgepinge kaablikoridori kaitsevööndi ulatuses (1 m äärmisest kaablist, koridori laiusse kuni 2,4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava madalpinge kaablikoridori kaitsevööndi ulatuses (1 m äärmisest kaablist, koridori laiusse kuni 2,4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava tänavavalgustuskaabli kaitsevööndi ulatuses (1 m toru teljest, koridori laiusse kuni 2 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava sidekanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuses (koridori laiusse kuni 2 m).

Pos 19

Kavandatav tänavamaa

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ² (maaapealne)
	0 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud maaapealne korruselisus:	0
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	0

Krunt antakse munitsipaalomandisse.

Krundi kasutamise tingimused

• Krundi pindala	8943 m ²
• Hoonestusviis:	-
• Täishoonestusprotsent:	0
• Krundi hoonestustihedus:	0

- Juurdepääs krundile: Paldiski maanteelt, Ädala tänava pikenduselt, Merimetsa teelt maa-aluse ühendustee kaudu, ümbritsevatelt kruntidelt
- Jalakäijate juurdepääs: krundi igast küljest
- Piirdaedade rajamise tingimused: piirdeid ei kavandata

Kavandatud ehitusõigus juurdepääsutänavale Paldiski maanteelt ja Ädala tänava pikendusele.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt projekteerida tänavale prügikastid;
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Maa-alustele korrustele viivate allasõiduteede lahendused peavad olema maksimaalselt varjatud haljastatud varikatustega;

Pos 20

Kavandatav tänavamaa

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ² (maapealne) 0 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	0
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	0

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 2549 m²
- Hoonestusviis: -
- Täishoonestusprotsent: 0%
- Krundi hoonestustihedus: 0
- Juurdepääs krundile: Merimetsa teelt, Ädala tänavalt ja paldiski maanteelt maa-aluse juurdepääsute kaudu
- Jalakäijate juurdepääs: krundi igast küljest
- Piirdaedade rajamise tingimused: piirdeid ei kavandata
- Jalakäijate juurdepääs on planeeritud krundi igast küljest.
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust

Kavandatud tänavalõik hõlmab maa-ala, mis liidetakse Paldiski maanteele. Krunt hõlmab kõnniteede ning haljastusega ala.

Krunt antakse munitsipaalomandisse.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt projekteerida tänavale prügikastid;

Pos 21**Merimetsa tee****Ehitusõiguse ulatus**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ² (maapealne)
	0 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	0
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	0

Kavandatud on krunt Merimetsa teele planeeringuala ulatuses. Krunt moodustatakse olemasolevale Merimetsa tee lõigule moodustud krundi liitmisel Paldiski mnt 50 kinnistust eraldatava tänavamaakrundiga.

Krunt antakse munitsipaalomandisse.**Krundi kasutamise tingimused**

- Krundi pindala: 16588 m²
- Hoonestusviis: -
- Täishoonestusprotsent: 0%;
- Krundi hoonestustihedus: 0
- Juurdepääs krundile: Paldiski maanteelt, Ädala tänavalt maa-aluse juurdepääsutee kaudu, pos 22 maa-alusest läbipääsust.
- Jalakäijate juurdepääs: krundi igast küljest.
- Piirdade rajamise tingimused: piirdeid ei kavandata.
- Juurdesõit krundile on Paldiski maanteelt, Ädala tänavalt maa-aluse juurdepääsutee kaudu;
- Jalakäijate juurdepääs on planeeritud krundi igast küljest;
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkrundidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt projekteerida tänavale prügikastid;

Pos 22**Kavandatav tänavamaa****Ehitusõiguse ulatus**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
---------------------------------	---------------

Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ² (maapealne) 2640 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	0
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 1665 m²
- Hoonestusviis: -
- Täishoonestusprotsent: 0%;
- Krundi hoonestustihedus: 0
- Juurdesõit krundile on Merimetsa teelt, Ädala tänavalt ja Paldiski maanteelt maa-aluse juurdepääsute kaudu.
- Jalakäijate juurdepääs krundi igast küljest.
- Piirdaedade rajamise tingimused: rajada tugimüürid pandusele.
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust

Kavandatud ehitusõigus juurdepääsu tee rajamiseks positsioonide 1, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 maa-alusele parkimiskorrusele. Juurdepääs on kavandatud osaliselt maa-alusena, et mitte lõigata läbi kavandatud promenaadi. Kavandatud tänavalõik on ka ühenduseks Merimetsa tee ja pos 19 kavandatud tänava vahel.

Krundi maapealsele osale rajatavad kergliiklusteed on üldiseks kasutamiseks.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt projekteerida tänavale prügikastid;
- Maa-alusele korrusele viiva allasõidutee lahendus peab olema maksimaalselt varjatud haljastatud varikatustega.

Kitsenduse vajadused

- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava madalpinge kaablikoridori kaitsevööndi ulatuses (1 m äärmisest kaablist, koridori laiusse kuni 2,4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava tänavavalgustuskaabli kaitsevööndi ulatuses (1 m toru teljest, koridori laiusse kuni 2 m).

Pos 23

Kavandatav tänavamaa

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ² (maapealne) 1270 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m

Hoonete suurim lubatud maaapealne korruselisis:	0
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisis:	1

Krundi kasutamise tingimused

• Krundi pindala:	1448 m ²
• Hoonestusviis:	-
• Täishoonestusprotsent:	0%;
• Krundi hoonestustihedus:	0
• Juurdepääs krundile:	pos 19 ja pos 22 tänavamaalt
• Jalakäijate juurdepääs:	krundi igast küljest
• Piirdaedade rajamise tingimused:	rajada tugimüürid pandusele.

Kavandatud ehitusõigus juurdepääsu tee rajamiseks positsioonide 1, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 maa-alusele parkimiskorrusele. Juurdepääs on kavandatud osaliselt maa-alusena, et mitte lõigata läbi kavandatud promenaadi. Kavandatud tänavalõik on ka ühenduseks Merimetsa tee ja pos 19 kavandatud tänava vahel.

Krundi maapealsele osale rajatavad kergliiklusteed on üldiseks kasutamiseks.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt projekteerida tänavale prügikastid;
- Maa-alusele korrusele viiva allasõidutee lahendus peab olema maksimaalselt varjatud haljastatud varikatustega.

Kitsenduse vajadused

- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava tänavavalgustuskaabli kaitsevööndi ulatuses (1 m toru teljest, koridori laiusena kuni 2 m).

Pos 24

Kavandatav tänavamaa

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ² (maaapealne) 4520 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud maaapealne korruselisis:	0
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisis:	1

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 4520 m²
- Hoonestusviis: -
- Täishoonestusprotsent: 0%;
- Krundi hoonestustihedus: 0
- Juurdesõit krundile on Merimetsa teelt ja Ädala tänavalt.

- Jalakäijate juurdepääs: krundi igast küljest
- Piirdaedade rajamise tingimused: rajada tugimüürid pandusele.
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust

Kavandatud Ädala tänava pikendus, mis ühendab Ädala tänava Merimetsa teega. Tänavamaalt on ette nähtud juurdepääsud maa-alustesse parklatesse. Autode liiklus on lubatud ainult maa-aluses osas. Maapealne osa on ette nähtud jalakäijatele üldiseks kasutamiseks. Osa krundist jääb kavandatava promenaadi koosseisu.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt projekteerida tänavale prügikastid;
- Maa-alusele korrusele viiva allasõidutee lahendus peab olema maksimaalselt varjatud haljastatud varikatustega;

Kitsenduse vajadused

- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava mp kaablikoridori kaitsevööndi ulatuses (1 m äärmisest kaablist, koridori laiusega kuni 2,4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava tänavavalgustuskaabli kaitsevööndi ulatuses (1 m toru teljest, koridori laiusega kuni 2 m).

Pos 25

Kavandatav promenaad

Ehitusõiguse ulatus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	10 % äri- ja 90% transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ² (maapealne)
	0 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	0
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	0

Krundi kasutamise tingimused

- Krundi pindala: 17171 m²
- Hoonestusviis: -
- Täishoonestusprotsent: 0
- Krundi hoonestustihedus: 0
- Minimaalne haljastuse osakaal: 32%
- Juurdepääs krundile: autoga juurdepääs krundile on keelatud, erandolukorras pääseb krundile vaid pääste- ja operatiivsõidukitega
- Jalakäijate juurdepääs: krundi igast küljest
- Piirdaedade rajamise tingimused: piirdeid ei kavandata

- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust
- Promenaad jääb linnakodanikele vabalt läbitavaks, aga ei anta üle Tallinna linnale.

Kavandatava promenaadi kirdepoolne osa Paldiski maantee ja perspektiivse Ädala tänava pikenduse vahelisel alal.

Tingimused arhitektuurikonkursile

- Planeeritud promenaadile (pos 18 ja pos 25 ühiselt) korraldada arhitektuurivõistlus vastavalt punktis 4.1.7 printsiipidele.
- Promenaadi kavandamisel tuleb arvestada tõmbepunktide asukohtadega: Hipo park, Piazza, turuplats ja Lottemaa park.
- Haljastus kavandada mitmekesine, vastavalt planeeringus antud haljastuse kontseptsioonile.
- Liikumisrajad, kergliiklusteed, platsid tuleb kavandada erinevate kattematerjalidega;
- Erilahendusega kavandada linnamööbel (pingid, valgustid, atraktsioonid, jäätmekonteinerid jmt).
- Läbi promenaadi võib ette näha kaetud lehtlaid, lehtlate maksimaalsed ehitusalused pinnad on märgitud hoonestuskava joonisele DP-4-1.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

- Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuete kohaselt projekteerida promenaadile prügikastid;
- Ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust

Kitsenduse vajadused

- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 1 krundi kasuks maa-aluse hoonestusala osas suurusega ~2380 m².
- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala pos 22 krundi kasuks maa-aluse hoonestusala osas suurusega ~1115 m².
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava soojatoru kaitsevööndi ulatuses (2,5 m toru teljest, koridori laiusse kuni 5 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava sidekanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuses (2 m mõlemale poole, koridori laiusse kuni 4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava kp kaablikoridori kaitsevööndi ulatuses (1 m äärmisest kaablist, koridori laiusse kuni 2,4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava mp kaablikoridori kaitsevööndi ulatuses (1 m äärmisest kaablist, koridori laiusse kuni 2,4 m).
- Servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks planeeritava tänavavalgustuskaabli kaitsevööndi ulatuses (1 m toru teljest, koridori laiusse kuni 2 m).

Pos 26**Kavandatav tänavamaa****Ehitusõiguse ulatus**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ² (maapealne)
	0 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud maapealne korruselisus:	0
Hoonete suurim lubatud maa-alune korruselisus:	0

Krundi kasutamise tingimused

• Krundi pindala:	421 m ²
• Hoonestusviis:	-
• Täishoonestusprotsent:	0%;
• Krundi hoonestustihedus:	0
• Juurdepääs krundile:	Paldiski maanteelt, pos 18
• Jalakäijate juurdepääs:	krundi igast küljest
• Piirdaedade rajamise tingimused:	piirdeid ei kavandata

Pos 26 krunt on kavandatud Ädala tänava ja pos 19 tänavamaa ühendamiseks. Krunt antakse munitsipaalomandisse.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks

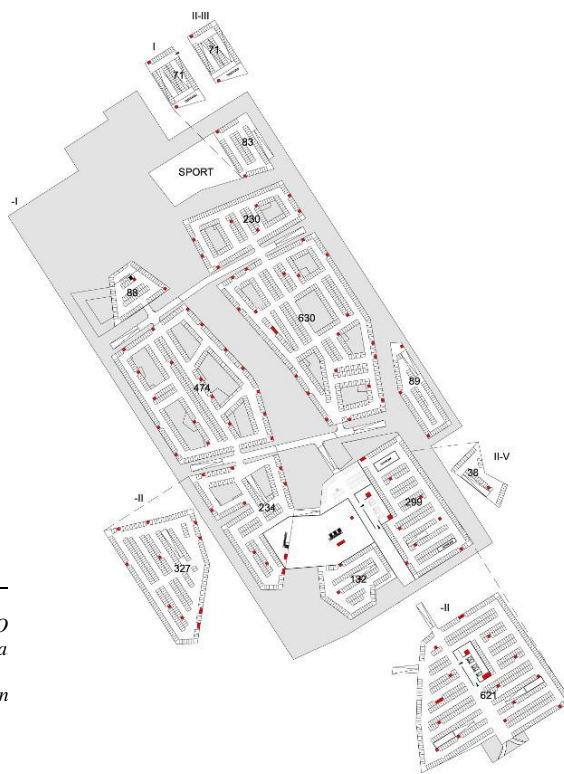
- Ehitusprojekt peab vastama kõikidele Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, normatiividele, standarditele ja muudele normdokumentidele ning kehtestatud planeeringutele;
- Krundi vertikaalplaneerimisega tagatakse sajuvee juhtimine sajuvee kanalisatsiooni ning sajuvee naaberkruntidele valgumise vältimine muutmata selleks olulisel määral olemasolevat maapinna kõrgust

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud ala piirneb kirdest Paldiski maanteega, mis on Tallinna tänavate liigituse järgi põhitänav ja edelast Merimetsa teega, mis on juurdepääsutee.

Planeeritudala vahetus läheduses on linna liikluse üks olulisemaid sõlmpunkte – Paldiski maantee, Endla tänava ja Mustamäe tee ristmik.

Piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga. Paldiski maanteel liiguvad trollid Mustamäelt kesklinna ja Balti jaama ning Õismäelt Balti



jaama. Bussid sõidavad Balti jaamast Kakumäele, Õismäelt Paljassarde ning kesklinna ja Männikult Koplisse.

Juurdepääs planeeritud alale toimub Paldiski maanteelt, Merimetsa teelt, Ädala tänavalt (kavandatud pikenduselt) ning maa-alusest ühendusest Merimetsa tee Ädala tänava vahel. Kavandatud kvartalisiseselt teelt (pos 19). Promenaad, ärikvartal ja osaliselt ka elukvartalid on ette nähtud autovabana.

Parkimine on kavandatud valdavalt maa-all, väheses osas ka maapeal ning hoonesiseselt.

Maa-aluste parklate kavandamisel tuleb arvestada üldise nõudega igal krundil kindlaksmääratud ulatuses maaga püsivalt ühendatud haljastuse rajamiseks, mis ei võimalda kogu hoonestusala ulatuses maa-alust parkimist kavandada. Nõutav kõrghaljastatava ala ulatus on iga konkreetse krundi puhul määratud.

Maa-alustesse parklatesse on sisse/väljasõidud kavandatud kvartalisiseselt teelt (pos 19) ja pos 21 Merimetsa teelt kuuest kohast hajutatult kuue parkimiskvartali vahel.

Elamukvartalitesse võimaldatakse autode juurdepääsu ka õuealale: kus võivad parkida invaliidiautod, külaliste ja lühiajaliselt ka elanike (nt poekottide sissekandmiseks) autod. Liiklus korraldatakse õueala reeglite järgi.

Promenaad on kavandatud autovabana. Mõlemad kavandatud kirde-edela suunalised tänavad suunatakse promenaadi ulatuses maa-alla. Erandiks on arvatud operatiivtransport vastavalt vajadusele ja teenindav transport vastavalt kokkuleppele linnaosavalitsusega hommiku- või õhtutundidel.

Parklate allasõidud ei häiri jalakäijaid ega domineeri visuaalselt, samas säilib liiklusskeemi selgus ja mõistetus autoga liikujale.

Parkimine on valdavalt lahendatud maa-alustes parklates.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Planeeritav ärikvartal: Hüpermarket Büroopinnad Restoran-kohvik	38200 80 41500 120 150 20	478 346 8	
	Kokku:		832	1204
2	Planeeritav ekstreemspordi-keskus	3800 40 3300 120	95 28	
	Kokku:		123	89
3	Planeeritavad	242 × 1,1	267	

	elamud Kohvik Kokku:	$\frac{50}{20}$	3 270	281
4	Planeeritav Lasteaed Planeeritav perekeskus Kokku:	$\frac{1870}{270}$ 3740 120	7 32 39	95
5	Planeeritavad elamud	$184 \times 1,1$	203	226
6	Planeeritavad elamud Kohvik Kokku:	$170 \times 1,1$ $\frac{50}{20}$	187 3 190	249
7*	Planeeritav spordikeskus	$\frac{17040}{40}$	426	303
8	Planeeritav büroohoone	$\frac{3120}{100}$	32	37
9	Planeeritav Lottemaa	$\frac{5260}{270}$	20	94
10	Planeeritavad elamud	$56 \times 1,1$	62	59
11	Planeeritavad elamud	$79 \times 1,1$	87	130
12	Planeeritavad elamud	$69 \times 1,1$	76	89
13	Planeeritavad elamud	$65 \times 1,1$	72	138
14	Planeeritav elamu Kohvik Kokku:	$59 \times 1,1$ $\frac{30}{20}$	65 2 67	106
15	Planeeritav elamu	$69 \times 1,1$	76	206
16	Planeeritav elamu Planeeritav kauplus Kokku:	$30 \times 1,1$ 662/80	33 9 42	79
17	Planeeritav elamu Planeeritav hüpermarket Planeeritav büroo Kokku:	$67 \times 1,1$ 10370/60 8240/100	74 173 83 330	292
18	Planeeritav promenaad	-	-	-
19	Planeeritav tänav	-	-	23
20	Planeeritav tänav	-	-	-

21	Planeeritav tänav	-	-	26
22	Planeeritav tänav		-	-
23	Planeeritav tänav		-	-
24	Planeeritav tänav		-	-
25	Planeeritav tänav		-	-
26	Planeeritav tänav	-	-	-
Planeeritava maa-alal kokku:			2947	3726

* maksimaalse ehitusõiguse kavandamisel tuleb tagada parkimiskohad krundil, paigutades need hoone mahtu.

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeritav ala asub vahevööndis.

Parkimiskohtade arvu võib ehitusprojekti täpsustada vastavalt äriruumide otstarbele, kuid parkimiskohtade arv peab jääma kooskõlla arengukavaga.

Krundid, millele on normatiivsetest parkimiskohtadest rohkem parkimiskohti kavandatud, on kohustatud tagama naaberkruntide parkimisvajadust. Maa-aluste korruste reaalosadeks jagamine lepatakse kokku hoonete projekteerimise staadiumis. Siis tuleb sõlmida ka vastavad teeservituudid ja parkimisservituudid.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.3.1 Keskkonnamõju hinnang⁶

AS Pöyry Enteci keskkonnaekspert Mihkel Vaarik on analüüsinud kavandatava tegevuse võimalikke keskkonnamõjusid lähtuvalt esitatud planeeringulahendusest.

Ekspert leiab, et keskkonna seisukohalt on kavandatava arenduse mõjud neutraalsed, kuna ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks olulist loodusressursside tarbimist või keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase ja õhu saastamist.

Planeeritav ala ei ole looduslikus seisundis ning seal ega vahetus läheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte.

Kavandatavad hooned ja infrastruktuur ei avalda olulist negatiivset mõju olemasolevatele elamualadele ega ümbritsevale linnakeskkonnale.

Hooned ei ole merelt vaadeldes domineerivad ega mõjuta ka Tallinna vanalinna siluetti

Kavandatud tänavad, trassid jt tehnilise infrastruktuuri elemendid (lokaalsed soojatrassid) linnale ega antud piirkonnale olulist keskkonnamõju ei avalda. Kõik trassid on lõpp-punktis tarbija jaoks, seega puudub neil ka linna arengu suhtes strateegiline tähtsus. Ala ei läbi olulisi magistraaltrasse ega tänavaid.

⁶ Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi keskkonnamõjude hinnangust

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 07134

Tallinn, Põhja-Tallinna LO

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Mõju tuleb ka laiemas kontekstis pidada positiivseks ja linna strateegilise arengu eesmärke elluviivaks., kuna planeeringu elluviimisega kaasneb maakasutuse efektiivsuse suurendamine (linnakeskkonna elukvaliteedi tagamine, ajakulu vähendamine transpordis), mis on oluline, kui Tallinna linn tahab olla konkurentsivõimeline ja hoida alles oma elanikke.

Sisuliselt laokil ja senisel otstarbel ilmselgelt mitte perspektiivikas ala muudetakse linnalikuks keskkonnaks ja kaob võimalus, et sinna tekiks näiteks tööstus, laod vms maakasutus nagu on naabruses olev Ädala tänava piirkond.

Eeldusel, et kõik hooned projekteeritakse ja ehitatakse lähtuvalt kehtivatest seaduslikest nõuetest, nende rajamine tõenäoliselt olulist keskkonnamõju ei avalda. Seega ka detailplaneeringuga kavandatud hoonete projekteerimise ja ehitamise ajal täiendavat keskkonnamõju hindamist läbi viia vaja ei ole.

Terviktekst asub lisas nr 14.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Detailplaneeringu alal asuvad mitmed võimalikud pinnase reostusallikad. Saastatud pinnas tuleb eemaldada ning vastavalt jäätmeäritlusalade omavale ettevõttele üle anda.
- Rakendada vajalikke meetmeid ehituslike võtetega õhusaaste vähendamiseks
- Ehitusprojekti mahus lahendada ehitusaegsest süvendist väljapumbatava vee ärajuhtimine. Valida projektlahendus, mis välistab survejälje jääjõe liivade ja kruusadega seotud Kvaternaari põhjaveekihi kuivendamise.
- Lammutus-, ehitus- ja haljastusprojektid esitada enne ehitusloa taotlemist kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonnaametile.

4.3.2 Keskkonnamõju strateegiline hindamine⁷

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostas 2009.a novembris Adepte Ekspert OÜ.

KSH eesmärk on detailplaneeringuala võimalikult optimaalse, tasakaalustatud ja keskkonnanahoidlike hoonestus-, rekreatsiooni-, teedevõrgu, liig- ja sademevee ärajuhtimise süsteemide jm infrastruktuuriobjektide kavandamine ning keskkonnatingimusi arvestava planeeringulahenduse koostamine. KSH ülesandeks on esitada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnanahoidlike ettepanekuid ja meetmeid, mis leevendaks ja ennetaks detailplaneeringust tulenevaid võimalikke negatiivseid keskkonnamõjusid.

Keskkonnanahoidlike nõuded ja soovitud järgmise projekteerimistaadiumite elluviimiseks:

Mõju elustikule ja ökosüsteemile

Mõju vähendamiseks linnustikule tuleb:

- Arvestada lindude pesitsusajal hoonete lammutustöödel. See tähendab, et tuleb vältida lammutustöid pesitsusperioodi ajal, mis värvulistel kestab 15. märtsist 31. juulini ja piiritajatel 20. maist 31. augustini. Kodutuvidel toimub linnas pesitsemine peaaegu

⁷ Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hinnangu on koostanud Adepte Ekspert OÜ

aastaringelt, seega tuleb nende pesitsemist võimalusel ennetada sissepääsude sulgemisega. (*nõue lisatud ehitusprojekti nõuetesse punkt 4.1.8*)

- Uute hoonete projekteerimisel arvestada, et need sisaldaksid pesitsusvõimalusi (pesakastid), neile oleks võimalik kinnitada pesakaste jm pesitsusaluseid või toetaksid muul viisil pesitsemist (tühimikud fassaadis jm). Elupaigad tuleb luua suluspesitsejatele jt pesakohad kaotanud liikidele – eelistatult koduvarblasele, piiritajale, linavästrikule. Kujundada uued kooslused, mida ümbruskonnas ja alal pesitsevad ning rändavad linnud saaksid kasutada toitumiseks. (*nõue lisatud ehitusprojekti nõuetesse punkt 4.1.8*)
- Kujundada uued kooslused, mida ümbruskonnas ja alal pesitsevad ning rändavad linnud saaksid kasutada toitumiseks.

Mõju vähendamiseks imetajatele ja kahepaiksetele tuleb:

- Kujundada uued kooslused, mida ümbruskonda ja ala asustavad imetajad ning kahepaiksed saaksid kasutada elutsemiseks ja toitumiseks.

Mõju vähendamiseks taimestikule tuleb:

- Säilitada maksimaalses võimalikus mahus olemasolevat väärtuslikku haljastust.
- Mullatööde käigus tagada allesjäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine ja vajalik veevahetus.
- Kohtades, kus on väljakujunenud haljastus tuleb haljastust ühtlustada juurdeistutuse abil.
- Merimetsa tee äärde kujundada terviklik allee, uue kavandatava tänava äärde rajada vähemalt ühekordne puuderida ning Paldiski maantee äärde kavandada planeeringuala ulatuses vähemalt kaks rida puid.
- Säilitatavatel puudel teostada regulaarselt hooldusloikust. Soovitatav intervall on 2-3 aastat.
- Hoonestamiseks korraldatavate arhitektuurikonkursside raames lahendada ka kvartali haljastus.
- Uue haljastuse rajamisel soovitame eelistada kodumaiseid, Eesti kliimasse ning linnakeskkonda sobivaid liike. Ala loodusliku mitmekesisuse tõstmiseks on oluline haljastuses rajada ka põõsarinne, mis pakuks toidu-, varjumis- ja pesitsemisvõimalusi (v.t. linnustiku osa leevendavad meetmed).
- Haljastuse juures kasutada lisaks tavapärasele linnamurule planeeringuala sobivates osades (Lottamaa park, osaliselt promenaad) lillemurusid ning niidukooslusi, mis ilmestavad haljastust, pakuvad elu- ja toitumispaika elustikule ning tõstavad ala bioloogilist mitmekesisust.
- Võimalikult suures ulatuses kasutada püsihaljastust nii rajataval promenaadil kui õuealadel. Konteinerhaljastust, kui Eesti kliimas halvasti vastupidavat haljastusviisi võib kasutada pargiilmeliste alade ilme rikastamiseks suveperioodil, kuid see ei ole sobilik püsihaljastuse asendamiseks.
- Arvestades haljastuse olulisust linnakeskkonnas on võimalik haljastuse mahu suurendamine ka läbi vertikaalhaljastuse rajamise (ronitaimede kasutamine pindadel). Seda eeskätt piirdeaedadel (nt kavandatava lasteaia territooriumi ümber) ning sõrestikulistel pindadel, aga ka hoonete fassaadidel. Vertikaalhaljastusel on ka oluline mürasummutav efekt.

Mõju rohevõrgustikule (Merimetsa rohealale)

Mõju leevendamiseks Merimetsa rohealale tuleks:

- Lisanduvast asustusest tuleneva täiendava rekreatiivkoormuse vähendamiseks tuleb hoiduda planeeritava promenaadi pikendamisest hipodroomiga piirnevasse metsa.

Kavandada promenaad suubuma Merimetsa tee (mitte otse Stroomi metsa, kus selle tagajärjel tekiks tõenäoliselt järjekordne metsarada).

- Sobiva pargiinventari paigaldamine. Nendeks võiksid olla näiteks istepalgid ja pingid teeradade servades ning metsalagendikel. Kindlasti tuleb piisaval arvul paigaldada prügiurne.
- Kuigi tundub, et inimesed armastavad jalutada pinnaseteedel, on mõningatel juhtudel (märjad lõigud) vajalik teeradade katmine. Seejuures tuleb vältida paekivimaterjale või vajadusel korral kasutada paekillustiku peenemaid fraktsioone.
- Mõnede teeradade muutmine tervisespordi (jooksu) radadeks. Selleks võib rajad katta näiteks saevabrikutest saadavate jäätmetega (puukoor ja koorimisel tekkivad laastud) nagu on tehtud Stroomi metsa Kolde puistestega piirnevas osas.
- Suuremate niitude puudeta alade niitmine, kasvõi kord aastas. Sellega tekitatakse puisniitude ilmega alad, mida üldiselt peetakse dekoratiivseks. Peale selle annab niitmine alale hooldatud ilme ning teeb ala avatumaks.
- Rajada takistused mootorsõidukite sissesõiduks.
- Koormust metsadele aitab vähendada ka hipodroomile kavandatud puhke- ja meelelahutuslike ettevõtmiste väljaehitamine ja korralik funktsioneerimine.

Mõju veekeskkonnale

Pinnaveele ja põhjaveele avaldatava mõju vähendamiseks tuleb:

- Keldrikorruse parklate põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimise, kuna parklate vesi võib olla saastunud naftasaadustega.
- Kasutada planeeringualal jätkusuutliku sadevetesüsteemi meetodeid, mida on täpsemalt kirjeldatud KSH aruande peatükis 2.5.2.2.
- Edaspidisel hoonete projekteerimisel on soovitatav nii äri-, sotsiaal- kui eluhoonetes kasutada vettsäästvaid tehnoloogiaid (vettsäästvad WC-potid, dušši- ja kraanisegistid jms).

Mõju õhukvaliteedile

Ehitusaegse müra ja õhukvaliteedi halvenemise vähendamiseks tuleb:

- Tolmuemissioone ehitustöödel vältida materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatse teid ja seadmeid perioodiliselt puhastada ning ehitusmaterjalide laadimist mitte teostada tugeva tuulega.
- Ehitustegevust ja sellega seotud raskeveokite liiklust peatada ööseks mürahäiringu vähendamiseks.
- Linnakeskkonnas uute alade planeerimisel tuleb arvestada intensiivsemate liiklusedustega ning selle suurenemisega tulevikus. Planeeritaval alal on müra poolt peamiselt mõjutatud teeäärsed korrusmajad, samas kui need ise toimivad müratõketena ülejäänud õuealale, kus müratasemed jäävad lubatud piiridesse. Korrusmajade puhul tee ääres on keeruline tagada häid akustilisi tingimusi hoonete välisterritooriumil, seda nii mürabarjääride tehniliselt võimatu rajamise kui ka nende visuaalse ja esteetilise ebasobivuse tõttu. Seepärast on olulisem jälgida akustilisi tingimusi hoonete siseruumides, planeerides juba varakult hoonetele hea heliisolatsiooniga aknad ja fassaad. Võib öelda, et kaasaegsed ehitusstandardid tagavad igal juhul paremad tingimused hoonete siseruumides, võrrelduna olemasolevate vanemate majadega. Uute hoonete planeerimisel tuleb arvestada, et vahetult tiheda liiklusega tänavatega külgnevatele aladele ei ole soovitatav eluruumide rajamine. Linnavillade puhul Merimetsa tee ääres arvestada, et magamistoad ei asuks teepoolisel küljel. Tänavapoolsele küljele ja hoonete alumistele korrustele, kus esineb kõrgem müratase, tuleb ette näha äripinnad- antud juhul Paldiski mnt äärsetes kõrgemates

korrumajades. Heliisolatsiooniga arvestamine on oluline just eelkõige hoonete juures, mis asuvad vahetult Paldiski mnt, Ädala tn ja Merimetsa tee ääres.

- Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleb projekteeritava hoone välispiirde projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w + C_{tr} \geq 35$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruksiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
- Üheks müra leevendamise variandiks linnakeskkonnas on olemasoleva haljastuse säilitamine ja täiendava haljastuse rajamine planeeringuala teepoolsetele külgedele. Planeeringualal on Paldiski mnt poolne pargiosa- Hipo park planeeritud kujundada suurte tammepuudega, millel on olemas efekt mürasummutamisel (samuti heitgaaside kinnipidamisel). Haljastusel on küll väike mürakaitse efekt (eriti arvestades, et talvel lehed puuduvad), kuid selle mõju on eelkõige psühholoogiline, kuna inimestel väheneb müra tajumine, kui müraallikas ei ole selgelt nähtav. Seetõttu on haljastusel linnakeskkonnas kanda väga oluline roll.

Mõju tervisele

Terviseriskide vähendamiseks ning inimeste heaolu tagamiseks tuleb:

- Kuna on oodata radooniriski nõuete karmistumist ning KSH raames teostatud radooniuuring oli võrdlemisi hõreda proovivõrgustikuga, siis on soovitatav ette näha täiendavad uuringud vahetult projekteeritavate lasteasutuste, elumajade ja teiste olmehoonete aluses pinnases. Kui nende raames tuvastatakse radoonioht tuleb kasutusele võtta radooniohu vältimise meetmed, mis on määratud Eesti Standardiga EVS 904:2009. Lisaks tuleks peale hoonete valmimist regulaarselt teostada hoonetes radooniseiret. Lubatust kõrgema radoonitaseme esinemise korral tuleb leida viga ehitusest ning see kõrvaldada.
- Kuritegevuse riskide vähendamiseks rakendatakse Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi.
- Ehitustegevusel järgida tööohutuse nõuete täitmist.

Mõju maastikuilmele ja maakasutusele

Maastikuilmelise ja linnaruumilise mõju vähendamiseks tuleb:

- Iga konkreetne hoone või hoonete grupi sobivuse tagamiseks ümbruskonda tuleb korraldada arhitektuurikonkursid.
- Arhitektuuriliselt tuleb uusehituse puhul järgida, et ehitiste väliskuju, välisviimistlus- ja ehitusmaterjalid ning valitud värvitoonid sobiksid ümbruskonda. Antud ala puhul on soovitatav ala välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale (nt kivi ja puit) ja värvitoone.

- Vältimaks mõju vanalinna vaatekoridorile ei tohi hoonete kõrgused vaatekoridoris ületada maapinnast võetuna 25 meetrit ning vaatekoridorist välja jääval alal oluliselt ületada Lääne-Tallinna keskhaigla (nn Meremeeste haigla) hoone kõrgust (kavandata kõrghoonestus hipodroomi alale jääb Rocca-al-Mare vaatekoridorist vaadatuna Meremeeste haigla 11 korruselise hoone taha).

Mõju kultuuriväärtustele

Kultuuriväärtustele avaldatava negatiivse mõju vähendamiseks tuleb:

- Säilitada ja renoveerida vana tallihoone.
- Lammutustööde käigus arvestada, et hoonete ja rajatiste detailid (nt hipodroomi peavärava silt) ning hoonetes leiduvad esemed võivad omada pärandkultuurilist väärtust ning selliseid detaile tuleks säilitada tulevaste põlvete huvides.

Sotsiaalne mõju

Sotsiaalse mõju ja võimalike vastuolude leevendamiseks tuleb:

- Alale kavandada võimalikult suures ulatuses erinevatele huvigruppidele mõeldud ühiskondliku kasutusega hooned/asutusi. Arvestades piirkonnas tegutsevate kodanikuliikumiste hulka on soovitatav planeeringu koostamine käigus konsulteerida ka nendega leidmaks alale kõiki osapooli rahuldavat maakasutust.
- Vältida ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe kokkuplaneerimist elamumaa sihtotstarbega. Antud planeerimisviis võib põhjustada sotsiaalseid probleeme segakasutusega hoonete kaasomandis olevate mõtteliste osade haldamise-majandamisega seonduvates küsimustes.

Majanduslik mõju

Vältimaks majanduslikke vastuolusid ning planeeringualasse haaratud kinnistuomanike huvide kahjustamist tuleb:

- Kavandada Merimetsa Ratsakeskusele kuuluvale krundile uus sihtotstarve kuna ettevõtte senine tegevus antud asukohas muutub võimatuks (kaob senine hobuste treeninguala).

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks⁸

- Detailplaneeringu elluviimisel tuleb tagada nõuetekohane ehitusjärelvalve, tagatud peab olema KSH aruandes toodud leevendavate meetmetega sätestatud tingimuste täitmine.
- Vastavalt AS Maves poolt teostatud hüdrogeoloogilisele hinnangule ja keskkonnaameti seisukohale tuleb rajada ehituskaeviseid järgmistel tingimustel:
 - kaevise rajamisel avada ainult vabapinnaline kvaternaari mereliivade põhjaveekiht. Kahte põhjaveekihti eraldava savivahekihi kaevise rajamisel säilitada vahekihi alumine osa puutumatult vähemalt 3 m paksusena.
 - surveist kvaternaari jääjõe liivade kihti mitte avada.
- Vundamendikaevise lahtioleku ajal seirata ümbritseva ala põhjavee taset ning depressioonilehtri ulatust.
- Arendajal teostada ehitiste maa-alustel ja esimestel korrustel siseruumide ehitusjärgset radooniseiret soovitatavalt kütteperioodil kestvusega kaks kuud.
- Teostada enne ehitiste vastuvõtmist siseruumide müra ja vibratsiooni mõõtmised.
- Teostada pinnase reostuse likvideerimise järelvalvet.

⁸ Nõuded tulenevad Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 30.01.2010 kooskõlastuskirjast nr HJR 6-8/36269-12, vt kooskõlastuste koondtabel nr 21

4.3.3 Tallinna Hipodroomi praeguse asukoha muutmise põhjendus/selgitus

Tallinna Hipodroomi krundi pindala on umbes 15 hektarit. Kõigi standardite kohaselt on see maa-ala hipodroomi tegevuseks ilmselt ebapiisav, arvestades asjaolu, et krundile peaks mahtuma suur talliala, peatribüün (sh restoran ja baar) ning hipodroomirada ise. Enamik hipodroomiradasid on 1000 meetrit pikad ja tavaliselt on krundi suurus koos suure tallialaga minimaalselt 50 hektarit. Veelgi parem oleks, kui talliala suurus oleks 100 hektarit. Tallinna Hipodroomi ainus ellujäämisvõimalus on treeningkeskuse (sh suure talliala) loomine hipodroomi lähedusse. Hipodroomil peab olema hobustele vajalik infrastruktuur, vastasel juhul ei ole sel tulevikku. Tallinna Hipodroomil ei ole moodsate hipodroomidega võrreldes peaaegu mingit talliala, samuti puuduvad parkimisvõimalused. Hipodroomi alal puudub korralik hasartmänguala söögikohtade ja puhkealaga.

Lähtudes Euroopa Liidus kehtestatud eeskirjadest ja määrustest, mis käsitlevad publiku (st klientide) kohtlemist, eriti aga hobuste pidamist ja kohtlemist, ei vasta Tallinna Hipodroom mitte ühelegi nõudele. Ainus võimalus traavivõistluste kui spordiala püsijäämiseks ja varjusurmast väljatulemiseks Eestis on ehitada uus hipodroom, kus publikul oleksid tänapäevased võimalused, hobustel aga piisav talliala ja suur treeningkeskus. Vastasel juhul tuleb Eestis rääkida traavlite aretamisest ja traavivõistlustest kui spordi ja kultuuri lahutamatu osast minevikuvormis.

Terviktekst asub lisas nr 24.

4.3.4 Haljastus ja heakord

Kuna kavandatud kvartalite edasiseks hoonestamiseks ning promenaadi kujundamiseks korraldatakse pärast detailplaneeringu kehtestamist arhitektuurikonkursid, ei lahendata detailplaneeringu koosseisus haljastust detailsemalt. Planeering määrab ära säilitatava haljastuse ulatuse ja põhilised nõuded uue haljastuse rajamiseks.

Säilitatav haljastus:

- Alal säilitatakse valdav osa väärtuslikest puudest, mis paiknevad peamiselt krundi servades.
- Paldiski maantee äärne hoonestus on kavandatud nii, et säilib enamus olemasolevast haljastusest.
- Merimetsa tee äärsed parkimiskohad on kavandatud nii, et säiliks võimalikult palju olemasolevat haljastust.

Tänavahaljastus:

- Merimetsa tee äärde kujundatakse allee.
- Kavandatava tänava pos 19 äärde rajatakse puuderida tänava kirdeküljele.
- Paldiski maantee äärde on kavandatud planeeringuala ulatuses kaks rida puid.

Promenaad:

- Stroomi metsa pikendusena kavandatud promenaad kujundatakse rohekoridoriks
- Promenaadi kujundamiseks korraldatakse arhitektuurikonkurss, mille käigus lahendatakse promenaadi kujundus: pinnakate, haljastus, väikevormid, varikatuste paiknemine.

- Promenaadi läbivad maa-alt risti kaks tänavat (Ädala tänava pikendus ja sellega paralleelselt kulgev ühendustee) ning kahte ärihoonet pos 1 ja pos 16 ühendav maa-alune kaubanduspind
- Ülejäänud osas on promenaadile võimalik rajada kõrghaljastust

Planeeritud kvartalite haljastus:

- Kõikidesse elamukvartalitesse on kavandatud teatav osa krundist, kus ei tohi olla maa-aluseid rajatisi, et oleks võimalik rajada kõrghaljastust. Täpne haljastatava maa-ala asukoht määratakse ehitusprojektis.
- Kõrghaljastuse rajamiseks sobiliku maa-ala ulatus on igal krundil määratud protsendina krundi pindalast. Haljasala asukoht ja kujundus lahendatakse arhitektuurikonkursi raames.

Üldised tingimused:

- Uue haljastuse rajamisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ (kinnitatud Eesti Standardikeskuse 05.08.2003 käskkirjaga nr 127) nõudeid.

Kohtades, kus on väljakujunenud haljastus, on printsibiiks haljastuse paiknemise ühtlustamine juurdeistutuse abil. Nendeks kohtadeks on Merimetsa tee, millest kujundatakse allee ja Paldiski mnt, millest kujundatakse bulvar.

Nõuded haljastuse hooldamiseks (nõuded on määratud puittaimestiku haljastuslikus hinnangus antud soovitude alusel):

- Säilitatavatel puudel teostada regulaarselt hooldusloikust. Soovitatav intervall on 2-3 aastat.

Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Hoonestamiseks korraldatavate arhitektuurikonkursside raames lahendatakse ka kvartali haljastus. Tingimustes määratakse iga kvartali kohta kõrghaljastatava ala minimaalne ulatus, kuhu ei tohi rajada maa-aluseid ehitisi.
- Täiendava haljastuse kavandamisel on dendroloogid andnud soovitusi kasvukohta sobivate puu- ja põõsaliikide kohta. Haljastuse liigilise koosseisu planeerimisel on soovitatav neid ettepanekuid arvestada.
- Elektrikilbid paigutada hoone mahtudesse, mitte avalikku ruumi.

Dendroloogide soovitusel edaspidise haljastuse rajamiseks:

- Lehtpuudest kasutada harilikku vahtrat ja tema kultivare, pärna, künnapuud, põldjalakat, harilikku, kollast, sile ja väre-hobukastanit, arukaske ja tema kultivare. Okaspuudest kasutada euroopa, vene ja eurojaapani lehist, harilikku ja musta mändi, kanada ja torkavat kuuske.
- Puittaimestiku mitmekesistamiseks istutada juurde põõsaste rühmi. Sobivad erineva kõrgusega lehtpõõsad, nagu sirelid, ebajasmiiinid, kuslapuud, enelad, kontpuud, kikkapuud ja villased lodjapuud.

4.3.5 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25.08.2005 määrusele nr 45 „Puu raie- ja hooldusloikusloa andmise tingimused ja kord”.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$\frac{D}{d} * \frac{k1+k2+k3}{3} = \text{istutatavate puude arv, kus}$$

D – likvideeritavate puude tüveläbimõõtude summa;

d – istutatava puu tüveläbimõõt, minimaalselt 4 cm;

k1 – likvideeritava puu liigi koefitsient;

k2 – likvideeritava puu seisukorra ja esteetilisuse koefitsient;

k3 – likvideeritava puu kasvukoha koefitsient.

Planeeritava elluviimisega kuuluvad likvideerimisele järgmised puud:

Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefitsient	tüve diameeter (diameetrite summa) (cm)	istutatava puu diameeter (cm)	väär-tus-klass	seisu-korra koefitsient	kasvu-koha koefitsient	asemele-istutatavate puude arv	Märkus
1	19	sookask	1	25	6	IV	0,7	0,7	3	Jääb kergliiklusalale
2	20	harilik vaher	1	43	6	II	2,5	0,7	10	Jääb autoliiklusalale
3	21	harilik vaher	1	54	6	II	2,5	0,7	13	Jääb autoliiklusalale
4	26	harilik toomingas	1	80	6	II	2,5	0,7	19	Jääb autoliiklusalale
5	28	arukask	1	25	6	III	1	0,7	4	Jääb kergliiklusalale
6	29	arukask	1	21	6	III	1	0,7	3	Jääb kergliiklusalale
7	30	läikiv tuhkpuu		hekk		IV			0	Jääb hoonestusallas
8	47	aed-õunapuu		viljapuu		IV			0	Jääb kergliiklusalale
9	48	harilik ploomipuu		viljapuu		IV			0	Jääb kergliiklusalale
10	49	arukask	1	24	6	III	1	0,7	4	Jääb hoonestusallas
11	50	kutsik-kibuvits		põõsas		IV			0	Jääb hoonestusallas
12	53	ungari sirel		põõsas		II				Jääb hoonestusallas
13	54	arukask	1	180	6	II	2,5	0,7	42	Jääb hoonestusallas
14	55	arukask	1	25	6	III	1	0,7	4	Jääb hoonestusallas
15	56	arukask	1	333	6	III	1	0,7	50	Jääb hoonestusallas
16	57	harilik pärn	2,5	25	6	III	1	0,7	6	Jääb hoonestusallas
17	58	harilik pihlakas	1	25	6	III	1	0,7	4	Jääb hoonestusallas
18	59	arukask	1	20	6	III	1	0,7	3	Jääb hoonestusallas
19	60	arukask	1	1482	6	II	2,5	0,7	346	Jääb hoonestusallas
20	61	harilik vaher	1	28	6	III	1	0,7	4	Jääb hoonestusallas
21	62	harilik tamm	2,5	19	6	III	1	0,7	4	Jääb hoonestusallas
22	63	harilik hobukastan	2,5	6	6	IV	0,7	0,7	1	Jääb hoonestusallas
23	64	arukask	1	58	6	II	2,5	0,7	14	Jääb hoonestusallas
24	66	arukask	1	13	6	III	1	0,7	2	Jääb hoonestusallas
25	67	harilik tamm	2,5	8	6	IV	0,7	0,7	2	Jääb hoonestusallas
26	68	aed-õunapuu		viljapuu		IV			0	Jääb autoliiklusalale
27	70	aed-õunapuu		viljapuu		IV			0	Jääb kergliiklusalale

		haraline ploomipuu		viljapuu		IV			0	Jääb kergliiklusalale
28	72	kutsik-kibuvits		põõsas		IV			0	Jääb autoliiklusalale
29	108	harilik haab	1	20	6	IV	0,7	0,7	3	Jääb kergliiklusalale
30	116	aed-õunapuu		viljapuu		IV			0	Jääb kergliiklusalale
31	122	arukase vorm tristis	5	51	6	II	2,5	0,7	23	Jääb hoonestusallas
32	123	harilik pihlakas	1	7	6	III	1	0,7	1	Jääb hoonestusallas
33	124	tõmbilehine viirpuu	0,7	7	6	II	2,5	0,7	2	Jääb hoonestusallas
34	145	arukask				V			0	Kuivanud puu
35	158	hapu kirsipuu		viljapuu		IV			0	Jääb hoonestusallas
		harilik sirel		põõsas		IV			0	Jääb hoonestusallas
36	159	hapu kirsipuu		viljapuu		III			0	Jääb hoonestusallas
		harilik sirel		põõsas		III			0	Jääb hoonestusallas
		näärelehine kibuvits 'Plena'		põõsas		III			0	Jääb hoonestusallas
37	167	harilik toomingas	1	72	6	III	1	0,7	11	Jääb hoonestusallas
38	168	harilik sarapuu		põõsas		III			0	Jääb hoonestusallas
39	169	ungari sirel		hekk		III			0	Jääb hoonestusallas
40	170	laialehine ebajasmiin		põõsas		III			0	Jääb hoonestusallas
41	171	kurdlehine kibuvits		põõsas		III			0	Jääb hoonestusallas
		näärelehine kibuvits 'Plena'		põõsas		III			0	Jääb hoonestusallas
42	172	prantsuse deusia		põõsas		III			0	Jääb hoonestusallas
43	173	ungari sirel		hekk		III			0	Jääb hoonestusallas
44	174	harilik toomingas	1	91	6	III	1	0,7	14	Jääb hoonestusallas
45	175	raagremmelgas	1	37	6	IV	0,7	0,7	5	Jääb hoonestusallas
46	176	ungari sirel		hekk		III			0	Jääb hoonestusallas
47	177	sookask	1	170	6	II	2,5	0,7	40	Jääb hoonestusallas
48	178	hall lepp	0,7	47	6	IV	0,7	0,7	5	Jääb hoonestusallas
49	183	harilik haab	1	32	6	IV	0,7	0,7	4	Jääb autoliiklusalale
50	197	höberemmelga teisend sericea	1	35	6	III	1	0,7	5	Jääb hoonestusallas
51	198	harilik vahter	1	36	6	IV	0,7	0,7	5	Jääb hoonestusallas
52	199	harilik saar	1	39	6	IV	0,7	0,7	5	Jääb autoliiklusalale

53	202	harilik metsviinapuu		liaan		III			0	Jääb kergliiklusalale
54	204	hapu kirsipuu		viljapuu		III			0	Jääb hoonestusallas
55	205	harilik sirel		põõsas		III			0	Jääb hoonestusallas
56	206	aed-õunapuu		viljapuu		IV			0	Jääb hoonestusallas
57	207	hapu kirsipuu		viljapuu		IV			0	Jääb hoonestusallas
58	208	harilik sirel		põõsas		III			0	Jääb hoonestusallas
59	209	harilik hobukastan	2,5	25	6	III	1	0,7	6	Jääb autoliiklusalale
		harilik vahter	1	30	6	III	1	0,7	5	Jääb autoliiklusalale
		harilik tamm	2,5	25	6	III	1	0,7	6	Jääb autoliiklusalale
		harilik mänd	2,5	56	6	III	1	0,7	13	Jääb autoliiklusalale
		harilik viirp	0,7	35	6	III	1	0,7	5	Jääb autoliiklusalale
		harilik pihlakas	1	35	6	III	1	0,7	5	Jääb autoliiklusalale
60	210	virgiinia toomingas	1	24	6	II	2,5	0,7	6	Jääb autoliiklusalale
61	211	harilik pihlakas	1	7	6	III	1	0,7	1	Jääb autoliiklusalale
62	212	arukask	1	17	6	II	2,5	0,7	4	Jääb hoonestusallas
63	213	sanglepp	0,7	23	6	II	2,5	0,7	5	Jääb hoonestusallas
64	214	arukask	1	25	6	II	2,5	0,7	6	Jääb hoonestusallas
65	215	arukask	1	32	6	II	2,5	0,7	7	Jääb hoonestusallas
66	216	sanglepp	0,7	451	6	II	2,5	0,7	98	Jääb hoonestusallas
67	217	hall lepp	0,7	432	6	III	1	0,7	58	Jääb hoonestusallas
68	218	sanglepp	0,7	351	6	II	2,5	0,7	76	Jääb hoonestusallas
		hall lepp	0,7	612	6	II	2,5	0,7	133	Jääb hoonestusallas
		sookask	1	24	6	II	2,5	0,7	6	Jääb hoonestusallas
69	219	sookask	1	252	6	III	1	0,7	38	Jääb hoonestusallas
70	220	harilik toomingas	1	35	6	III	1	0,7	5	Jääb hoonestusallas
71	221	harilik mänd	2,5	15	6	III	1	0,7	4	Jääb hoonestusallas
72	222	arukask				V			0	Jääb kergliiklusalale
73	223	arukask				V			0	Jääb kergliiklusalale
74	224	arukask	1	76	6	III	1	0,7	11	Jääb hoonestusallas
75	225	arukask	1	34	6	III	1	0,7	5	Jääb hoonestusallas
76	226	arukask	1	87	6	IV	0,7	0,7	12	Jääb hoonestusallas
77	228	punakas remmelgas	1	101	6	IV	0,7	0,7	13	Jääb hoonestusallas

sanglepp	1	29	6	III	1	0,7	6,5	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	19	6	III	1	0,7	4,3	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	31	6	III	1	0,7	7,0	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	24	6	III	1	0,7	5,4	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	31	6	III	1	0,7	7,0	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	23	6	III	1	0,7	5,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	38	6	III	1	0,7	8,6	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	32	6	III	1	0,7	7,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	38	6	III	1	0,7	8,6	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	39	6	III	1	0,7	8,8	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	41	6	III	1	0,7	9,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	23	6	III	1	0,7	5,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	31	6	III	1	0,7	7,0	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	18	6	III	1	0,7	4,1	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	31	6	III	1	0,7	7,0	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	36	6	III	1	0,7	8,1	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	23	6	III	1	0,7	5,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	39	6	III	1	0,7	8,8	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	38	6	III	1	0,7	8,6	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	32	6	III	1	0,7	7,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	38	6	III	1	0,7	8,6	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	19	6	III	1	0,7	4,3	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	32	6	III	1	0,7	7,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	23	6	III	1	0,7	5,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	34	6	III	1	0,7	7,7	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	31	6	III	1	0,7	7,0	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	37	6	III	1	0,7	8,3	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	32	6	III	1	0,7	7,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	26	6	III	1	0,7	5,9	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	25	6	III	1	0,7	5,6	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	28	6	III	1	0,7	6,3	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	20	6	III	1	0,7	4,5	Jääb hoonestusallas

		sanglepp	1	18	6	III	1	0,7	4,1	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	14	6	III	1	0,7	3,2	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	18	6	III	1	0,7	4,1	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	28	6	III	1	0,7	6,3	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	20	6	III	1	0,7	4,5	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	34	6	III	1	0,7	7,7	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	27	6	III	1	0,7	6,1	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	13	6	III	1	0,7	2,9	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	28	6	III	1	0,7	6,3	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	30	6	III	1	0,7	6,8	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	33	6	III	1	0,7	7,4	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	15	6	III	1	0,7	3,4	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	15	6	III	1	0,7	3,4	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	22	6	III	1	0,7	5,0	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	31	6	III	1	0,7	7,0	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	29	6	III	1	0,7	6,5	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	20	6	III	1	0,7	4,5	Jääb hoonestusallas
78	229	harilik hobukastan	2,5	23	6	III	1	0,7	8,1	Jääb hoonestusallas
		harilik toomingas	1	41	6	III	1	0,7	9,2	Jääb hoonestusallas
		harilik toomingas	1	14	6	III	1	0,7	3,2	Jääb hoonestusallas
		harilik toomingas	1	23	6	III	1	0,7	5,2	Jääb hoonestusallas
		hapu kirsipuu		viljapuu		III			0	Jääb hoonestusallas
		hapu kirsipuu		viljapuu		III			0	Jääb hoonestusallas
		hapu kirsipuu		viljapuu		III			0	Jääb hoonestusallas
		hapu kirsipuu		viljapuu		III			0	Jääb hoonestusallas
79	230	sanglepp	1	24	6	II	2,5	0,7	8,4	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	46	6	II	2,5	0,7	16,1	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	40	6	II	2,5	0,7	14,0	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	30	6	II	2,5	0,7	10,5	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	29	6	II	2,5	0,7	10,2	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	32	6	II	2,5	0,7	11,2	Jääb hoonestusallas

sanglepp	1	44	6	II	2,5	0,7	15,4	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	43	6	II	2,5	0,7	15,1	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	45	6	II	2,5	0,7	15,8	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	40	6	II	2,5	0,7	14,0	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	51	6	II	2,5	0,7	17,9	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	19	6	II	2,5	0,7	6,7	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	47	6	II	2,5	0,7	16,5	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	46	6	II	2,5	0,7	16,1	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	11	6	II	2,5	0,7	3,9	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	21	6	II	2,5	0,7	7,4	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	30	6	II	2,5	0,7	10,5	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	47	6	II	2,5	0,7	16,5	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	29	6	II	2,5	0,7	10,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	22	6	II	2,5	0,7	7,7	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	44	6	II	2,5	0,7	15,4	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	20	6	II	2,5	0,7	7,0	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	36	6	II	2,5	0,7	12,6	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	41	6	II	2,5	0,7	14,4	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	47	6	II	2,5	0,7	16,5	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	46	6	II	2,5	0,7	16,1	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	25	6	II	2,5	0,7	8,8	Jääb hoonestusallas
harilik toomingas	1	18	6	II	2,5	0,7	6,3	Jääb hoonestusallas
harilik vaht	1	17	6	II	2,5	0,7	6,0	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	32	6	II	2,5	0,7	11,2	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	17	6	II	2,5	0,7	6,0	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	36	6	II	2,5	0,7	12,6	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	38	6	II	2,5	0,7	13,3	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	39	6	II	2,5	0,7	13,7	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	15	6	II	2,5	0,7	5,3	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	33	6	II	2,5	0,7	11,6	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	27	6	II	2,5	0,7	9,5	Jääb hoonestusallas
sanglepp	1	26	6	II	2,5	0,7	9,1	Jääb hoonestusallas

		sanglepp	1	28	6	II	2,5	0,7	9,8	Jääb hoonestusallas
		sanglepp	1	39	6	II	2,5	0,7	13,7	Jääb hoonestusallas
80	231	sanglepp	0,7	112	6	II	2,5	0,7	24	Jääb hoonestusallas
81	232	höberemmelga teisend	1	107	6	II	2,5	0,7	25	Jääb hoonestusallas
82	234	arukask	1	51	6	II	2,5	0,7	12	Jääb hoonestusallas
83	235	harilik vahe	1	27	6	III	1	0,7	4	Jääb hoonestusallas
84	238	harilik vahe	1	62	6	II	2,5	0,7	14	Jääb hoonestusallas
85	240	raagremmelgas	1	39	6	IV	0,7	0,7	5	Jääb kergliiklusalale
		berliini pappel	0,7	60	6	IV	0,7	0,7	7	Jääb kergliiklusalale
86	242	harilik kibuvits		põõsas		III			0	Jääb autoliiklusalale
87	243	harilik vahe	1	42	6	II	2,5	0,7	10	Jääb hoonestusallas
88	252	raagremmelgas				V			0	Jääb kergliiklusalale
89	264	pensilvaania saar	1	25	6	II	2,5	0,7	6	Jääb hoonestusallas
90	265	arukask	1	47	6	II	2,5	0,7	11	Jääb autoliiklusalale
91	266	harilik vahe	1	31	6	II	2,5	0,7	7	Jääb autoliiklusalale
92	267	harilik toomingas	1	127	6	III	1	0,7	19	Jääb autoliiklusalale
93	268	harilik vahe	1	70	6	II	2,5	0,7	16	Jääb autoliiklusalale
94	270	harilik mänd	2,5	45	6	III	1	0,7	11	Jääb hoonestusallas
95	271	harilik elupuu	5	20	6	III	1	0,7	7	Jääb hoonestusallas
96	272	harilik elupuu	5	20	6	III	1	0,7	7	Jääb hoonestusallas
97	292	sanglepp	1	36	6	II	2,5	0,7	8	Jääb autoliiklusalale
98	295	sanglepp	1	67	6	II	2,5	0,7	16	Jääb autoliiklusalale
99	296	sanglepp	1	57	6	II	2,5	0,7	13	Jääb autoliiklusalale
100	369	harilik hobukastan	2,5	111	6	III	1	0,7	26	Jääb autoliiklusalale
101	370	harilik pihlakas	1	75	6	III	1	0,7	11	Jääb autoliiklusalale
102	371	arukase vorm tristic	5	39	6	III	1	0,7	15	Jääb autoliiklusalale
103	372	aed-õunapuu		viljapuu		IV			0	Jääb autoliiklusalale
104	373	aed-õunapuu		viljapuu		IV			1	Jääb autoliiklusalale
105	374	aed-õunapuu		viljapuu		IV			2	Jääb autoliiklusalale
106	375	raagremmelgas				V			0	Jääb autoliiklusalale
107	376	saarvahe				V			0	Jääb autoliiklusalale
108	377	arukask				V			0	Kasvab olemasoleva soojatrassi peal

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Paldiski maantee kahe sõidusuuna vahele jäävad

puud

109	24	läänepärn	2,5	58	6	II	2,5	0,7	18	Jääb autoliiklusalale
110	25	läänepärn	2,5	48	6	II	2,5	0,7	15	Jääb autoliiklusalale
111	30	läänepärn	2,5	36	6	II	2,5	0,7	11	Jääb autoliiklusalale
112	31	läänepärn	2,5	37	6	II	2,5	0,7	12	Jääb autoliiklusalale
KOKKU:									2312	

*sinise värviga on tähistatud puud ja põõsad, mis likvideeritakse, aga millel ei ole vaja teostada asendusistutust.

* roheline värviga on tähistatud puud, mis võivad minna likvideerimisele, kuid ei pruugi. Likvideerimise vajadus või mittevajadus selgub peale arhitektuurikonkurssi.

* Puudegrupis nr 228 ei lähe likvideerimisele kruntide pos 3 ja 5 hoonestusalast 5 m kaugusele jäävad puud. Arvutuslikult ei lähe puudegrupis nr 228 kasvavast 91 puust likvideerimisele 42 puud. Need 42 puud on asendusistutusest välja arvatud.

Likvideeritavate puude arvutus on tehtud maksimaalse võimalikuna, st likvideeritavatena on arvestatud kõik puud, mis jäävad hoonestusala piiresse. Planeeringus kavandatu elluviimiseks tuleb seega maksimaalselt likvideerida 112 puud/puuderühma ja põõsast. Neist 34 kuuluvad II väärtusklassi, 46 III väärtusklassi, 25 IV väärtusklassi ja 7 V väärtusklassi. Asemele tuleb istutada 2312 puud, tüve läbimõõduga 6 cm.

Tuleb arvestada, et kvartalite hoonestamiseks on ettenähtud korraldada arhitektuurikonkursid, mille tingimustes on ette nähtud igas kvartalis minimaalne maaga püsivalt ühendatud haljastuse osakaal. Haljasala asukoha valikul tuleb arvestada ka kvartalis olemasoleva väärtusliku haljastusega. Seetõttu võib likvideeritava haljastuse hulk ala tegelikul hoonestamisel olla olulises mahus väiksem, kui esitatud arvutuses.

Näiteks puuderidades nr 228 on hinnatud 91 üksikpuud, mille likvideerimisel tuleks rajada asendusistutus 528 puud, puudereas nr 230 on hinnatud 40 üksikpuud, mille likvideerimisel oleks vaja asemele istutada 463 puud. Kas nende likvideerimiseks vajadus tekib, selgub kruntide 3, 4 ja 5 hoonestamiseks korraldatavate arhitektuurikonkursside järel. Konkursitingimustes on määratud maaga püsivalt ühendatud kõrghaljastuse vajadus %-na krundi pinnast ning ühtlasi tingimus arvestada võimalikult olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega.

Kindlalt võib määrata 84 puu või puudegrupi likvideerimise vajaduse, ehk siis asendusistutuse vajaduse 616 puu ulatuses. Need puud jäävad kas tänavate või kergliiklusteede alla, on olemasolevatele hoonetele nii lähedal, et likvideeritakse juba lammutuse käigus, või paiknevad hajusalt hoonestusalal.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Vajalik asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringuala piiresse.
- Puude jaoks, millele ei õnnestu leida istutuskoha planeeringuala ulatuses, leida istutuskoha Tallinna Linnavalitsuse ja Põhja-Tallinna Valitsusega kokkulepitud kohta. Istutatavate puude minimaalne tüve läbimõõt on 6 cm ning kõik istutatavad puud ja põõsad peavad vastama EVS 778:2001 standardi „Ilupuude ja -põõsaste istikud” normidele ning istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2003 standardiga „Linnatänavad”.
- Tehnovõrkude projekteerimisel tagada minimaalsed nõutud vahekaugused olemasolevast ning planeeritavast kõrghaljastusest vastavalt EVS 843:2003 standardile „Linnatänavad”.
- Tagada minimaalne nõutud maaga ühendatud haljastuse osakaal krundil, vastavalt igal positsioonil märgitule (põhijoonisel ning seletuskirjas), sh tagada võimalikult suurel hulgal olemasoleva haljastuse säilimine.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb esitada tehnilised lahendused allesjäävate lehtpuude kasvutingimuste tagamiseks ehitustööde ajal ning näha ette puude kastmine suvel.
- Tuleb tagada juurekaitse lammutus- ja ehitustööde ajal – selleks kasutada vettpidavat ning juuri mitteläbilaskvat kilet, mis aitab hoida puudele vajalikku niiskust pinnases.
- Lammutus- ja ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist keskkonnaametiga.

4.3.6 Jäätmekäitlus

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

Sorteeritud jäätmete kogumiskohad on kavandatud maa-alustesse parklatesse, millele on tagatud prügiautode juurdepääs.

Promenaadile kavandatavad jäätmete kogumiskohad pannakse paika arhitektuurikonkursi käigus.

4.3.7 Soojavarustuse põhimõtted

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” jääb planeeritav ala kaugküttepiirkonda.

Planeeritavate hoonete soojavarustus lahendatakse kaugkütte baasil.

4.3.8 Insolatsioonitingimuste muutumine

Insolatsiooni säilimist lasteaia krundi sisehoovil hindas seisuga 22. aprill (EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides) OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekt Peep Soopere.

Hindamise eesmärgiks oli välja selgitada naaberhoonete maksimaalne kõrgus, et lasteaia krundi hoovialal oleks tagatud katkematu insolatsioon ajavahemikul 10.00 – 13.00.

Pos 5 ja pos 3 kruntide hoonestuskavade väljatöötamisel tuleb arvestada, et lasteaia krundil peab olema tagatud sotsiaalministri määrmises kinnitatud ulatuses mänguväljakute ala, kus on tagatud insolatsioonikestus ajavahemikus 10.00 kuni 13.00.

4.3.9 Mära

Planeeritava ala müraprognoosi koostamisel on arvestatud III kategooria (segaala) müra taotlustasemega uutel planeeritavatel aladel, nõuetega: 60 dB päeval, 50 dB öösel. Uuringu koostamisel on aluseks võetud IB Stratum 2008. ja 2030. aasta liiklusmodelleerimise tulemused.

Uuritaval alal on peamiseks müraallikaks teeliiklus.

Aastal 2008 ületas müratase Paldiski mnt ja Endla tänava äärsete hoonete lubatud piirtaseme nii päeval kui öösel.

Aastal 2030, olukorras, kus planeeringulahendus ei ole ellu viidud, on planeeritaval alal lubatud müratase ületatud nii päeval kui öösel.

Aastal 2030, kui planeeringulahendus on ellu viidud, esineb mürataseme ületamist tänavate äärsetel hoonetel ning nende hoonete ümbruses. Seega tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides, kuna mürabarjääride rajamine ei ole tehniliselt teostatav ning on esteetiliselt linnakeskkonda sobimatu. Mürabarjäärid ei pruugi anda kaitseefekti kortermaja ülemistele korrustele. Magistraalteede äärde kavandatud kõrgemad hooned

varjestavad müra planeeringuala keskossa kavandatud õuealal ning müratase jääb normi piiridesse nii päeval kui öösel

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid ning tagada siseruumides normeeritud müratasemed.
- Tagada akustilised tingimused hoonete siseruumides (hea heliisolatsiooniga aknad ja fassaad).
- Elamisruumid / magamistoad kavandada ala sisehoovi poole.
- Tänavapoolsele küljele ja hoonete alumistele korrustele, kus esineb kõrgem müratase, tuleb ette näha äripinnad.
- Standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabeli 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ kohaselt projekteerida hoone välispiirded minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_w + C_{tr} \geq 35$ dB.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
- „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

4.3.10 Radoon⁹

Vastavalt Eestis kehtivatele piirnormidele kuulub Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala pinnas normaalse Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse. Kuna uuringupunktide tihedus planeeritaval alal on väike ja esineb Rn täiendav juurdekanne sügavamalt, pole kõrge Rn-risk välistatud.

Planeeringuala looduskiirguse tase jääb Eesti pinnase looduskiirguse foonilise taseme piiridesse ja ei ületa ehitusmaterjalides ja majaaluses pinnases lubatud piiri. Ka pinnase gammakiirguse tase on fooniline ja madalam maksimaalsest soovitatud piirist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Projekteeritavate elamumajade, lasteasutuste ja ärihoonete aluses pinnases viia läbi täiendavad radooniuuringud. Kui nende uuringute raames tuvastatakse radoonioht tuleb rakendada EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid.

4.3.11 Õhusaaste

Saasteainete kogused Paldiski maantee ääres on kõrged ning ületavad kohati piirnorme. Esineb keskmisest kõrgem ülipeente osakeste kontsentratsioon ning keskmisest kõrgem on ka lämmastikdioksiidi (NO₂) sisaldus õhus.

Õhusaaste mõju on võimalik vähendada eelkõige ehituslike võtetega.

⁹ Radooniriski hinnangu aruande on koostanud Osatühing Eesti Geoloogiakeskus

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 07134

Tallinn, Põhja-Tallinna LO

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

Enne hoonete projekteerimist viia läbi täiendavad õhusaaste uuringud, vajadusel rakendada meetmed ruumide siseõhu kvaliteedi tagamiseks. Piirväärtust ületavale õhusaaste alale mitte ette näha lasteaeda, laste mänguväljakut, puhkeala ega spordiväljakut.

4.3.12 Detailplaneeringus kavandatud hoonestuse mõju Pelgurannale¹⁰

Stroomi metsa raudteetammist lääne poole jääval alal täheldati, et tallamiskoormus ei ole võrreldes 1991-1992. aastaga märgatavalt suurenenud. Tallinna Hipodroomile kavandatava tegevuse mõju selle ala tallamiskoormusele saab olema suhteliselt väike, kuna see asub planeeringualast eemal ja puhkamiseks sobivaid paiku esineb lähemal.

Stroomi metsa raudteetammist ida poole jääval alal oli 1991-1992. aastal metsa tallatus vähese külastatavuse tõttu suhteliselt väike. Hinnangu koostamise ajal täheldati teatavat tallamiskoormuse suurenemist, eriti seoses ratsutamisradade tekkega. Elanikkonna lisandumisega ning Paldiski maanteed ja Stroomi metsa ühendava jalakäijate promenaadi rajamisega on oodata ka metsade külastatavuse olulist suurenemist, eriti raudteetammiga piirnevates männikutes. Suureneb inimmõju ka hipodroomiga piirnevates lehtpuumetsades.

Psühhoneuroloogia Haigla ümbruses asuvatel niitudel suureneb seoses uue elanikkonna lisandumisega olemasolevate teede kasutamine. Uute teeradade tekkimine on vähetõenäoline. Tõenäoline on ala risustamise suurenemine, eriti teeradadega piirnevates metsaservades.

Soovitavad meetmed rekreatsioonialadele negatiivse mõju vähendamiseks

- Lisanduvast asutusest tuleneva täiendava rekreatiivkoormuse vähendamiseks hoiduda planeeritava promenaadi pikendamisest hipodroomiga piirnevasse metsa.
- Paigaldada sobiv pargiinventar, istekohad ning pingid teeradade servades ning metsalagendikel.
- Paigaldada piisaval arvul prügiurne.
- Kuigi tundub, et inimesed armastavad jalutada pinnaseteedel, on mõningatel juhtudel (märjad lõigud) vajalik teeradade katmine. Seejuures vältida paekivimaterjale või vajadusel korral kasutada paekillustiku peenemaid fraktsioone.
- Muuta mõningad teerajad tervisespordi (jooksu-) radadeks. Selleks võib rajad katta näiteks saevabrikutest saadavate jäätmetega (puukoor ja koorimisel tekkivad laastud).
- Kord aastas niita suuremate niitude puudeta alasid. Nii tekivad puisniitude ilmeka alad, mida üldiselt peetakse dekoratiivseteks. Peale selle annab niitmine alale hooldatud ilme ning teeb ala avatumaks.
- Rajada takistused mootorsõidukite sissesõiduks.
- Koormust metsadele aitab vähendada hipodroomile kavandatud puhke- ja meelelahutuslike ettevõtmiste väljaheitamine ja korralik funktsioneerimine.

¹⁰ Väljavõte Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hinnangu aruandest, koostajaks Adept Ekspert OÜ

4.3.13 Detailplaneeringust tulenevad võimalikud keskkonnamõjud linnustikule¹¹

Kavandatava elamurajooni valmimisel mõju planeeringualal elavatele lindudele puudub või on see pigem positiivne, kuna alal hakkavad uutes elupaikades pesitsema sünanthroopsed¹² liigid ning ala linnustik võib muutuda mitmekesisemaks.

Linnustikku mõjutab negatiivselt külastuskoormuse suurenemine Merimetsa rohealal ja Seewaldi haigla pargis, mis jäävad arendustegevuse mõjupiirkonda.

Külastuskoormuse tõusu negatiivset mõju linnustikule aitab kontrolli all hoida Merimetsa roheala kaitse alla võtmine, läbimõeldud külastuskoormuse reguleerimine ja suunamine looduslikult väiksema väärtusega aladele.

Kavandatava tegevuse mõjude leevendusvõimalused

- Hoonete lammutustöödel arvestada lindude pesitsustsükliga.
- Uued hooned projekteerida selliselt, et need sisaldaksid pesitsusvõimalusi või toetaksid muul viisil pesitsemist (tühimikud fassaadis jm).
- Luua uued kooslused, mida ümbruskonnas ja alal pesitsevad ning rändavad linnud saaksid kasutada toitumiseks (haljaskatused hoonetel, loodusliku ilmeka kanalid, looduslikud niidud, põõsastikud ja hekid).

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud üksteisest ja olemasolevatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele.

Sisene tuletõrjevee vajadus:

Vooliku süsteem	2 x 2,5 l/s
Automaatne süsteem (sprinkler)	37 l/s

Välisest tuletõrjevee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest ja olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästeteenistuse tehnikale on juurdepääs hooneteni planeeritud mööda kergliikluse ala. Maa-aluse parkla laekonstruktsiooni projekteerimisel arvestada sõltuvalt päästetehnika raskusest kandevõimega vähemalt 30 tonni.
- Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

¹¹Tallinnas Paldiski mnt 50 arendustegevuse mõjupiirkonna linnustik ja võimalikud keskkonnamõjud linnustikule (Tallinna Linnuklubi, Meelis Uustal)

¹² Sünanatroop - inimkaasleja

- Maa-aluse parkla tuleohutuse planeerimisel lähtuda EVS 812-4:2005-st (Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus)

4.5 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed:

- Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab *grafiti*- ja vandalismiriski. Seetõttu ongi planeeritud mitme funktsiooniga hooned.
- Maa-aluse parkimiskorruste planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski.
- Kvartalit läbivale jalakäijate promenaadile ja teistele tänavaaladele on planeeritud tänavavalgustus. Hea nähtavus ja valgustus ennetavad kuritegusid.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures on soovitatav kasutada video- või mehitatud valvet. Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Pidev mehitatud valve sissepääsude juures on eelistatum kui videovalve.
- Promenaadile ja väljakutele kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamiste risk. Samas peaksid need materjalid olema atraktiivsed – eesmärgiks on atraktiivsus ja ennetusstrateegia.
- Pargipingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.

5 TEHNOVÕRGUD

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

Planeeringualt välja ulatuvad skemaatiliselt näidatu tehnovõrkude asendiplaanilised lahendused täpsustuva tööprojekti käigus

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AKTSIASELTSI TALLINNA VESI väljastatud tehnilised tingimused.

5.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003.
- Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja – rajatised. EVS 843:2003
- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- EV määrus nr.55 28.09.1999 Tee projekteerimise normid ja nõuded.
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005.

5.1.2 Veevarustus

Planeeritud ala veevarustuse tagamiseks ringistatakse Merimetsa tee, Paldiski mnt ja Ädala tn Ø 150 mm ühisveetorustikud. Piki Ädala tänavat on soovituslik paigaldada veetorustik kinnisel meetodil. Täpne lahendus teostatakse tööprojektiga.

Planeeritava ala lõunapoolsetele kinnistutele pos nr 11, 22; pos nr 12, 13, 23; pos nr 14, 15 on ette nähtud ühised veeühendused, ülejäänutele kinnistutele on ette nähtud eraldi veeühendused.

Veevarustuse liitumispunktid paigaldatakse 1 m kinnistu piirist väljapoole.

Kinnistutele pos nr 1, 14, 15 ja 16 on sisese tuletõrjevee vajaduse tagamiseks ette nähtud dubleeritud veesisendustorud.

Planeeringuala ööpäevane tarbevee arvutusvooluhulk kokku on:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| • Majandus-joogivesi | 600 m ³ /d |
| • Sisene tuletõrjevesi | |
| Vooliku süsteem | 2 x 2,5 l/s |
| Automaatne süsteem (sprinkler) | 37 l/s |

Välistulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse planeeritavatest ja olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest.

Kasutusest väljajäävad veeühendused likvideeritakse peatorust hargnemisel tänava

maa-alal.

Vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti nõudele on ette nähtud Merimetsa tee Ø 150 mm olemasoleva veetorustiku võimaliku ümbertõstemiseks veetorustiku koridor kõnnitee all Merimetsa teel.

Kinnistuid (pos nr 7 ja 8) läbivale Ø 160 mm veetorustikule on ette nähtud servituudi ala 2+2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

5.1.3 Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem muudetakse lahkvoolseks süsteemiks. Detailplaneeringu käigus lahendatakse sademeveed ja reoveed eraldi süsteemidega.

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Ø 2900 mm reoveekollektor.

Piki Paldiski maanteed on planeeritud Ø 315-400 mm reovee kanalisatsiooni torustik, mis saab alguse kinnistu Paldiski mnt 48a lähedal. Kinnistu Paldiski mnt 48a reoveed suunatakse osaliselt olemasolevasse Ø 1000 mm reovee kollektoris, ülejäänud uude torustikku. Planeeritud ala reoveed juhatakse Paldiski maantee planeeritud Ø 315-400 mm reovee torustiku kaudu eelvoolu kollektoris.

Planeeritava ala lõunapoolsetele kinnistutele pos nr 11, 22; pos nr 12, 13, 23; pos nr 14, 15 on ette nähtud ühised reovee kanalisatsiooniühendused, ülejäänud kinnistutele on ette nähtud eraldi reovee kanalisatsiooniühendused. Liitumispunktid paigaldatakse 1 m kinnistu piirist väljapoole.

Planeeringuala arvutusäravool kokku on $Q = 600 \text{ m}^3/\text{d}$.

Sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Ø 1200 mm sademevee kollektor (nn Seewaldi merrelask).

Piki Paldiski maanteed kulgev Ø 500-1800 mm kollektor asendatakse Ø 800- 1000 mm torustikuga. Planeeritav sademevee torustik tõmmatakse olemasoleva kollektori sisse.

Ülalmainitud torustik muudetakse sademevee kanalisatsioonitorustikuks.

Torustiku vana ühendus Ø 2900 mm reovee kollektoriga suletakse.

Ühisvoolse kanalisatsiooni kollektori jaotuskambri ülevool suletakse. Sademevee torustike ühendamiseks Seewaldi kollektoriga on planeeritud uus vastuvõtu kamber Paldiski maanteel.

Seewaldi kollektor hakkab töötama sademevee kollektorina (varem oli ülevoolu kollektor).

Planeeritud ala sademeveed juhatakse Paldiski maantee Ø 800- 1000 mm sademevee torustiku kaudu eelvoolu kollektoris.

Planeeritava ala lõunapoolsetele kinnistutele pos nr 11, 22; pos nr 12, 13, 23; pos nr 14, 15 on ette nähtud ühised sademevee kanalisatsiooniühendused, ülejäänutele kinnistutele on ette nähtud eraldi sademevee kanalisatsiooniühendused. Liitumispunktid paigaldatakse 1 m kinnistu piirist väljapoole.

Planeeringuala arvutusäravool kokku on $Q = 653 \text{ l/s}$

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse ja toru otsad suletakse kaevudes

Kinnistuid (pos nr 7 ja 8) läbivatele Ø 160 mm reovee ja Ø 200-400 mm sademevee torudele on ette nähtud servituudi alad: 2+2 m ning 2,5+2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Olemasolev drenitorustik piki Merimetsa osaliselt likvideeritakse ja vajadusel ühendatakse sademevee kanalisatsioonitoruga. Täpne lahendus antakse tööprojektiga.

5.1.4 VK-võrkude ehituse maht.

Kinnistu väline:

Veevarustus

PE plasttoru Ø160 mm PN10	1506 m
PE plasttoru Ø160 mm PN10 (rekonstrueeritav-asendatav torustik)	227 m
PE plasttoru Ø110 mm PN10	79 m
PE plasttoru Ø90 mm PN10	67 m
PE plasttoru Ø63 mm PN10	8 m
PE plasttoru Ø50 mm PN10	14 m

Reovee kanalisatsioon

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø400 mm SN8	200 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø315 mm SN8	313 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø250 mm SN8	472 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø200 mm SN8	319 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø160 mm SN8	917 m

Sademevee kanalisatsioon

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø1000 mm SN8	190 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø800 mm SN8	293 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø600 mm SN8	237 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø500 mm SN8	368 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø400 mm SN8	280 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø315 mm SN8	364 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø250 mm SN8	148 m
PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø200 mm SN8	232 m

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (Tehnilised Tingimused on väljastanud osäühing Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond. Vahepeal on toimunud firma ärinime muutus) väljastatud tehnilised tingimused.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav AJ-m number	Liitumine Eesti Energia AS võrguga
1	2	3	4	5
1	Ärikvartal	3100/5200	1	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 1 üldine elektrikoormus</i>		<i>3100/5200</i>		
4	Lasteaed ja perekeskus	270/450	2	liitumiskilp hoone välisseinal
5	Korruselamud	500/800	2	alajaama madalpinge seade
6	Korruselamud	500/800	2	liitumiskilp hoone välisseinal
<i>Planeeritava alajaama nr 2 üldine elektrikoormus</i>		<i>1270/2050</i>		
7	Spordikeskus	640/1070	3	alajaama madalpinge seade
8	Ärihoone	170/290	3	liitumiskilp krundi piiril
-	Pumbamaja (Ädala tn 4b)	25/40	3	
-	Garaažid (Ädala 4d)	90/160	3	
<i>Planeeritava alajaama nr 3 üldine elektrikoormus</i>		<i>930/1560</i>		
2	Ekstreemspordikeskus	400/630	4	liitumiskilp hoone välisseinal
3	Korruselamud	650/1100	4	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 4 üldine elektrikoormus</i>		<i>1050/1730</i>		
1	Ärikvartal	3100/5200	5	alajaama madalpinge seade
<i>Planeeritava alajaama nr 5 üldine elektrikoormus</i>		<i>3100/5200</i>		
17	Korterelamu	1300/2200	6	alajaama madalpinge seade
-	TV kilp	30/50	6	
<i>Planeeritava alajaama nr 6 üldine elektrikoormus</i>		<i>1330/2250</i>		
12	Korterelamud	200/330	7	alajaama madalpinge seade
14	Korterelamud	230/380	7	liitumiskilp hoone välisseinal
15	Korterelamud	350/600	7	liitumiskilp hoone välisseinal
16	Korterelamud	210/350	7	liitumiskilp hoone välisseinal
<i>Planeeritava alajaama nr 7 üldine elektrikoormus</i>		<i>990/1660</i>		
19	Lottemaa	370/630	8	alajaama madalpinge seade
10	Korterelamud	200/330	8	liitumiskilp hoone välisseinal
12	Korterelamud	250/420	8	liitumiskilp hoone välisseinal
14	Korterelamud	230/380	8	liitumiskilp hoone välisseinal
-	Kõlakoda	20/40	8	liitumiskilp hoone välisseinal
<i>Planeeritava alajaama nr 8 üldine elektrikoormus</i>		<i>1070/1800</i>		

Planeeritava ala tarbijate arvutuslik elektri koormus (kokku koos eriaegsusteguriga)	12200/20400	
--	-------------	--

Olemasolevad Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ trafoalajaamad nr 340 (Paldiski mnt 50E) ja nr 4685 (Paldiski mnt 48B) on ette nähtud likvideerida.

Objektide 0,4 kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritavate hoonesiseste parkla korrusel asuvate alajaamade (2 tk 6/0,4 kV trafod kuni 2x1600 kVA, 6 tk 6/0,4 kV trafod kuni 2x1000kVA) baasil toitega „Ekskavaatori“ piirkonna alajaamast. Sisseehitatud alajaamade kohal asuval korrusel ei tohi olla eluruume ning alajaamale peab olema tagatud ööpäevaringne juurdepääs. Planeeritavate hoonete alla jäävad kesk- ja madalpinge kaablid likvideeritakse ja asendatakse uute lõikudega.

Alajaama nr 4685 6 kV toitekaablid nr 1721 ja nr 18112 on ette nähtud ühendada jätkumuhviga omavahel kokku. Alajaama nr 340 toitekaablid nr 4002 ja nr 9407 ühendatakse omavahel kokku ja koos kaabliga nr 4407 tõstetakse ehituse tsoonist välja.

Paldiski maantee sõiduala laienduse alla jäävad keskpinge kaablid nr 35K-4, nr 35K-5 ja nr 4804 on ette nähtud asendada uute lõikudega kaablikanaliseerimiseks.

Olemasolevad 0,4 kV tarbijad on ette nähtud ühendada planeeritavate alajaamade toitele. Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Planeeritavate objektide liitumised elektrivõrguga on ette nähtud alajaama madalpinge seadmes.

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ tehnilistele tingimustele kannab olemasolevaid kinnistuid läbivate Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ tehnorajatiste ümberpaigutamisega seotud kulud kinnisasja omanik.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Igast mastist on ette nähtud kuni kolm hargnemist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumis- sisestuskilpide asukohad täpsustatakse tööprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojektide koostamine (ka alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaseltsile kuuluvad võrgud

Detailplaneeringu projekti kontaktliinide osa lahenduse aluseks on Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaseltsi väljastatud tehnilised tingimused.

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alal on ette nähtud olemasolevate trolli kontaktvõrgu sõrestikmastide asendamine tsingitud torumastidega, arvestades mastidele tänavavalgustuse paigaldamise võimalusega. Kontaktvõrgu seinakinnitused on ette nähtud asendada kandemastidega.

Planeeringualasse jäävate kandemastide ümberpaigutuse, kontaktvõrgu paiknemise ja konfiguratsiooni muudatuste osas seoses tänava mõõtmete ja liikluskorralduse muutmisega tuleb Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondise Aktsiaseltsilt taotleda eraldi tehnilised tingimused tööprojekti koostamiseks.

5.4 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused.

Planeeritavate hoonete sideühendused lahendatakse olemasolevate ühenduste ja planeeritava sidekanalisatsiooni baasil. Paldiski maantee sõiduala laienduse alla jääv sidekanalisatsioon on ette nähtud ümber tõsta kõnnitee alla.

Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.5 SOOJAVARUSTUS

Kruntide soojavarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaseltsi Tallinna Küte väljastatud liitumistingimused nr 21300-01-08/69, 31.10.2008.

Planeeritavale alale on ette nähtud kaugkütte soojavarustus. Planeeritav soojatarbimine kokku on ca 29 MW.

Ühendused olemasoleva soojusvõrguga (2xDN500 mm) on ette nähtud teha peamiselt soojuskambridest DTKO-5 ja DTKO-7, mõlemad soojuskambrid on ette nähtud säilitada. Olemasolev soojustorustik DN500 mm (DTKO-5 ja DTKO-7 vahel) on ette nähtud välja vahetada eelisoleeritud torustiku DN600 mm vastu. Kinnistul asuv soojustorustik 2xDN400 mm on ette nähtud osaliselt ringi tõsta, nii et võimaldada planeeritavate hoonete ehitamist ning nende soojusvarustuse lahendamist kaugküte baasil. Samuti on ette nähtud ümber tõsta perspektiivsele Ädala tänava pikendusele ette jääv soojatorustik 2xDN400.

Hargnemissõlmede asukohad täpsustakse tööprojekti.

Kinnistud, mis asuva eemal tänavamaast, on ette nähtud soojusvarustusega ühendus läbi teiste kinnistute, torustik paigutatakse maa-alusele korrusele.

Tarnetorustik on planeeritud peamiselt maa-alusena eelisoleeritud signaaltraatidega kaugküte torudest. Hoonesse (parkla korrusele) paigaldatav primaarne soojustorustik on kavandatud terastorudest, torude paigalduse viis lahendatakse tööprojektiga.

5.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Kõik tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Sidevarustus:

- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised
- Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavalt konkreetseid tehnilised tingimused.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised koostööstada täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektoriga.

Tänavavalgustus:

- Tööjoonised koostööstada Aktsiaselts KH Energia-Konsult-iga.

Tallinna Trammi- ja Trollibussikoondisele kuuluvad võrgud:

- Tööprojekti koostamiseks taotleda TTTK AS-lt tehnilised tingimused.
- Isikliku kasutusõiguse küsimused lahendada tööprojekti koostamise käigus.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

Soojavarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused.
- Koostööstada ühenduspunkt torustiku omanikuga, AS Tallinna Küttega.

IV PALDISKI MNT 50 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Osaühing Merimetsa Ratsakeskus (Paldiski mnt 50D kinnistu omanik)	04.11.2009	Lahendusega nõus Allkiri /Martin Künnap/	Joonis GE-4 TLPA arhiiv	
2	Kristiine Linnaosa Valitsus	18.11.2009 nr 2-4/803	Kooskõlastame Paldiski mnt 50 ja lähiala detailplaneeringu mis on koostatud projekteerimisfirmas K-Projekt AS 2009. aastal (töö nr 07134). Allkiri /Jannu Kuusik/ linnaosavanema asetäitja linnaosavanema ülesannetes	Kiri TLPA arhiiv	
3	Tallinna Spordi- ja Noorsooamet	20.11.2009 nr 4-2/516	Tallinna Spordi- ja Noorsooamet kooskõlastab töö nr 07134 „Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering“. Allkiri /Rein Ilves/ juhataja	Kiri TLPA arhiiv	
4	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	24.11.2009 nr 14606328	Kooskõlastus, tervikteksti vt kiri Kooskõlastuse andis Rein Uustal, juhtivinsener-grupijuht	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 5.6.
5	Tallinna Haridusamet	24.11.2009	Kooskõlastan. Pos 4, sotsiaalmaa. Soovitav hoonestusala muutmine ja maa munitsipaliseerimine. Allkiri /Anti Sirkel/ haldusosakonna juhataja	Joonis GE-4 TLPA arhiiv	Hoonestusala muudetud ning Tallinna Linnavaaramet on nõus krunt pos 4 munitsipaliseerimisega lasteaiaks ning perekeskuseks.
6	Tallinna Linnavaaramet	02.12.2009 nr 4.3-1/6323	Kooskõlastame detailplaneeringu alljärgnevate märkuste ja ettepanekutega:	Kiri TLPA arhiiv	1) Paldiski mnt 50a erastamistoimingud on

K-Projekt Aktsiaselts

Töö nr 07134

Tallinn, Põhja-Tallinna LO

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering

			1) Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada Paldiski maantee laienduseks transpordimaa sihtotstarbega tänavamaa krunt Pos. 20, mis moodustub Paldiski mnt 50 ja Paldiski mnt 50b kinnistute osadest ning reformimata riigimaa tükist aadressiga Paldiski mnt 50a. Krunt Pos. 20 moodustamisega kavandatakse likvideerida Paldiski mnt 50a krundil asuvad ehitised. Paldiski mnt 50a asuvate ehitiste omanik on esitanud Tallinna Maa-ametile maa ostueesõigusega erastamise avalduse, mis on käesolevaks ajaks lahendamata. Tallinna Linnavaaramet on seisukohal, et transpordimaa krunt Pos. 20 on võimalik võõrandada tasuta Tallinna linnale pärast detailplaneeringujärgsete teede väljaehitamist. Juhime tähelepanu, et eelnimetatu tõttu on vajalik detailplaneeringu osapooltel (sh Paldiski mnt 50a ehitise omanikul) jõuda enne detailplaneeringu kehtestamist kokkuleppele krundi Pos. 20 moodustamise ja välja ehitamisega seotud asjaoludes. Kui Paldiski mnt 50a asuvate ehitiste lammutamises jõutakse kokkuleppele, tuleks tagasi võtta Paldiski mnt 50a ehitise omaniku ostueesõigusega erastamise avaldus. 2) Detailplaneeringuga moodustatakse Paldiski mnt 50 kinnistust (ajutine krunt Pos. 21a) ja reformimata riigimaast (ajutine krunt Pos. 21b) transpordimaa sihtotstarbega krunt Pos. 21, mis on ette nähtud Merimetsa tee laiendamiseks. Palume Tallinna Linnavaarametile edastada Paldiski mnt 50 kinnistu omaniku kirjalik nõusolek moodustatava ajutise		praegusel hetkel käsil Tallinna Linnavaarametis. 2) Osahing Alfa Property on 17.03.2010 andnud kooskõlastuse, et on nõus tasuta Tallinna Linnale võõrandama krundid pos 19 (19A ja 19B), pos 20 (20A, 20B, 20C, 20D ja 20E) ja 21A. Vt kooskõlastuste koondtabel kooskõlastus nr 20. 3) Sihtotstarbed täpsustatakse peale TLPA komisjon 4) Pos 18 ja pos 25 kruntide sihtotstarbeks on määratud 10% äri- ja 90% transpordimaa ning ketune ei anta üle Tallinna linnale. 5) Kuna pos 9 krundi puhul on tegemist eramaaga ning ka promenaadi puhul on tegemist eramaaga, ei ole vajalik krundipiiride muutmine. 6) Avalik kasutus on muudetud „Kergliiklusala jääb linnakodanikele avatuks, aga ei anta üle Tallinna linnale.“ 7) Pos 25 krundi
--	--	--	--	--	--

			transpordimaa krundi Pos. 21a tasuta Tallinna linnale võõrandamise kohta. Maatüki tasuta Tallinna linnale võõrandamist puudutava kokkuleppe peame vajalikuks sõlmida pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ning enne detailplaneeringu kehtestamist. Tallinna Linnavaraamet taotleb reformimata riigimaast moodustatavat ajutise krundi Pos. 21b munitsipaalomandisse. 3) Kruntidele Pos. 1, 2, 4, 7 ja 9 on määratud maa üheks võimalikuks sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa. Nõustume detailplaneeringu praeguses etapis nimetatud kruntide sihtotstarvete valikuvõimaluste säilitamisega. Juhul kui nimetatud kruntidele määratakse vähemalt üheks sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa, palume detailplaneering kooskõlastada vastavate ametkondadega, kes otsustavad avalike teenuste pakkumise eelnimetatud kruntidel. Detailplaneeringule palume lisada selgitused kuidas kavandatakse avalike teenuste osutamine vastavalt maale määratud Üh sihtotstarbe osakaalule. Peame vajalikuks määrata kõigi kruntide konkreetsed sihtotstarbed enne detailplaneeringu kehtestamist. 4) Detailplaneeringuga on kavandatud moodustada Paldiski mnt 50 kinnistust üldkasutatava maa sihtotstarbega promenaadi krunt Pos. 18. Juhime tähelepanu, et vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused” on üldkasutatav maa avalikult kasutatav. Tallinna Linnavaraamet soovib, et nimetatud sihtotstarbe		sihtotstarbeks on määratud 10% äri- ja 90 % transpordimaa. 8) Omandiläbirääkimised toimuvad. Vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ametis 04.02.2010 toimunud nõupidamise protokollile antakse pos 26 (endine pos 24) Ädala tn läbimurre üle Tallinna linnale. 9) Tallinna Kommunaalameti kooskõlastus asub kooskõlastuste koondtabeli punktis 15. TLPA protokoll on lisatud kooskõlastuste koondtabelisse Linnavaraameti kooskõlastuse järele.
--	--	--	--	--	--

			määramine oleks läbi kaalutletud ja kaalutlused tuleb lisada detailplaneeringu seletuskirja. Kaalutluste vajaduse tingib Planeerimisseaduse § 30 lg 1, mille kohaselt on kohalik omavalitsus kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestatud maa-alal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringuga või detailplaneeringu koostamise kohustuseta ala kehtestatud üldplaneeringuga nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel. Eeltoodud lõikele tuginedes on Tallinna Linnavaaramet seisukohal, et üldkasutatava maa sihtostarvet ei ole otstarbekas määrata eraomandis olevale maale. Juhul kui kaalutluste tulemusena otsustatakse siiski nimetatud krundi Pos. 18 sihtotstarbeks määrata üldkasutatav maa, siis peab nimetatud krundi tasuta Tallinna linnale võõrandamise kulud kandma omanik. Samuti eeldame, et krundile Pos. 18 ette nähtud rajatised ehitatakse arendaja vahenditest. Maatüki tasuta Tallinna linnale võõrandamist puudutava kokkuleppe peame vajalikuks sõlmida pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ning enne detailplaneeringu kehtestamist. 5) Võrreldes detailplaneeringu põhijoonise eskiisiga on käesolevas planeeringu staadiumis muutunud krundi Pos. 9 piirid. Tallinna Linnavaaramet toetab krundi Pos. 9 piiride säilimist põhijoonise eskiisil kujutatud viisil. Nimetatud krundikuju võimaldab paremini avalikult kasutatava promenaadiala		
--	--	--	---	--	--

			avanemist Merimetsa tee, mis on avalikult kasutatav tänav. 6) Vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale on krundile Pos. 9 kavandatud Lottemaa ja krundile jäävad kergliiklusteed määratud avalikult kasutatavateks. Seletuskirjas ei ole põhjendusi kergliiklusteede avalikuks kasutamiseks määramise vajaduse kohta. Tallinna Linnavaraamet ei nõustu krundisise teede määramisega avalikuks kasutamiseks. Krundi Pos. 9 üheks võimalikuks sihtotstarbeks on määratud ühiskondlike ehitiste maa – kasumi saamise eesmärgita ehitiste ja ehitiste kompleksi alune maa. Palume lisada detailplaneeringule täpsemad selgitused Lottemaa rajamise ja hilisema kasutamise kohta. 7) Detailplaneeringuga moodustatakse kavandatav promenaadi krunt Pos. 25. Tallinna Linnavaraamet teeb ettepaneku määrata nimetatud krundi sihtotstarbeks 100% transpordimaa. 8) Detailplaneeringu ala läbivana on kavandatud moodustada Ädala tänava pikenduseks tänavamaa krunt Pos. 24. Palume detailplaneeringu materjalidesse lisada selgitused tänavamaa perspektiivse omandikuuluvuse kohta. 9) Juhime tähelepanu, et detailplaneeringuga kavandatakse moodustada kaheksa transpordimaa sihtotstarbega krunti. Juhul kui nähakse ette osa nimetatud kruntide avalik kasutamine, siis tuleb teede konstruktiivsed lahendused kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga.		
--	--	--	--	--	--

			Palume detailplaneeringu põhijoonisel märkida eraldi tingmärgiga avaliku kasutusega alad ja teed. Allkiri /Einike Uri/ juhataja		
7	Aksiaselts KH Energia-Konsult	03.12.2009 nr 759	Kooskõlastatud. Tööprojekt meiega täiendavalt kooskõlastada. Allkiri /Priit Laanesoo/	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	Nõue tööprojekti kooskõlastamiseks lisatus seletuskirja punkti 5.6.
8	Põhja-Eesti Päästkeskus	03.12.2009 nr 2528	Kooskõlastatud. Allkiri /Mart Olesk/	Joonis GE-5, seletuskiri lk 82 ja 83 TLPA arhiiv	
9	Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ	04.12.2009 Nr 9137	Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering: tehnovõrkude koondplaan kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /Jelena Maljugina/ tehnovõrkude juhtivspetsialist	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	Nõuded tööprojekti kooskõlastamiseks lisatus seletuskirja punkti 5.6.
10	Tallinna Trammi-ja Trollibussikoondise Aksiaselts	04.12.2009 Nr 116-2009	Kooskõlastatud järgmistel tingimustel: 1. Tööprojekti koostamiseks taotleda TTTK AS tehnilised tingimused. 2. Isikliku kasutusõiguse küsimused lahendada tööprojekti koostamise käigus. Allkiri /V. Ilves/	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	Nõuded tööprojekti kooskõlastamiseks lisatus seletuskirja punkti 5.6.
11	Tallinna Transpordiamet	22.12.2009	DP liikluslahendusvariant kooskõlastatud. Allkiri /V. Lõugas/	Joonis GE-6 TLPA arhiiv	
12	Põhja-Tallinna Halduskogu	19.01.2010 nr 1	Kooskõlastada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering arvestades maakomisjoni ettepanekuga – planeeritava ala edaspidisel arendamisel võtta arvesse Paldiski mnt 50 ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise ettepanekuid ja lisada need arhitektuurivõistluse tingimustesse. Allkiri /Vladimir Velman/ halduskogu esimees	Kiri TLPA arhiiv	Keskkonnamõju strateegilises hindamises esitatud soovitusel on kajastatud ka detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.3.2 ning nõue arhitektuurikonkursil arvestada KSH-ga punktis 4.1.9

K-Projekt Aksiaselts

Töö nr 07134

Tallinn, Põhja-Tallinna LO

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering

13	Põhja-Tallinna Valitsus	28.01.2010 nr 5-13/3034	Põhja-Tallinna Valitsus kooskõlastab Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastavalt Põhja-Tallinna Halduskogu 19. jaanuari 2010 koosoleku protokoll nr 1, päevakorrapunkt nr 5 esitatud ettepanekuga ja edastab väljavõtte halduskogu koosoleku protokollis. Allkiri /Karin Tammemägi/ Põhja-Tallinna vanem	Kiri TLPA arhiiv	
14	Tallinna Kultuuriväärtuste Amet	10.02.2010	Kultuuriväärtuste Amet ja Muinsuskaitseamet kooskõlastavad detailplaneeringu järgmise omapoolse märkusega: Paldiski mnt 50 vana hipodroomi tallihoone suhtes on lõpusirgele jõudmas kultuurimälestiseks tunnistamise menetlus. Detailplaneeringu kehtestamise ajaks on hoone eeldatavalt mälestiseks tunnistatud. Planeeringulahenduse realiseeritavust hoone mälestiseks tunnistamine ei mõjuta. Allkiri /Boris Dubovik/ muinsuskaitse osakonna juhataja Allkiri /Thea Laidvere/ Muinsuskaitseameti peainspektor	Kiri TLPA arhiiv	
15	Tallinna Kommunaalamet	17.02.2010 nr 3-5/99	Kooskõlastatud Allkiri /P. Hunt/	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	
16	Viktor Kaasik (Osühing Alfa Property esindaja, Paldiski mnt 50 ja 50B kinnistute omanik)	17.02.2010	Kooskõlastatud Allkiri /V. Kaasik/ Osühing Alfa Property esindaja	Joonis GE-4 TLPA arhiiv	
17	Jaan Manitski (Osühing Alfa Property esindaja, Paldiski mnt 50 ja 50B	26.02.2010	Kooskõlastatud Allkiri /Jaan Manitski/ Osühing Alfa Property esindaja	Joonis GE-4 TLPA arhiiv	

	kinnistute omanik)				
18	Terviseamet Põhja Talitus	11.03.2010 nr 9.3-1/99-1	Paldiski mnt 50 ja lähiala detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitsenõuetega järgmistel tingimustel: 1. detailplaneeringu alal, Paldiski mnt, Merimetsa tee ja Ädala tn pikenduse ääres on müratasemed kõrged, ületavad piirtasemeid nii päeval kui öösel. Hoonete projekteerimisel arvestada mürauuringute ja müramodelleerimise tulemustega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning tagada siseruumides normeeritud müratasemed. 2. Radooniuuringud on teostatud võrdlemisi hõreda proovivõrgustikuga. Projekteeritavate elamumajade, lasteasutuste ja ärihoonete aluses pinnases viia läbi täiendavad radooniuuringud. Kui nende uuringute raames tuvastatakse radoonioht tuleb rakendada EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid. 3. Eesti Keskkonnauuringute Keskuse OÜ poolt teostatud liiklusest tuleneva õhusaaste modelleerimise tulemustest ilmneb, et NO2 ühe tunni piirväärtust ületatakse umbes poolel planeeringu alal. Enne hoonete projekteerimist viia läbi täiendavad õhusaaste uuringud, vajadusel rakendada meetmed ruumide siseõhu kvaliteedi tagamiseks. Piirväärtust ületavale õhusaaste alale mitte ette näha lasteaeda, laste mänguväljakut, puhkeala ega spordiväljakut. 4. detailplaneeringu alal asuvad mitmed	Kiri TLPA arhiiv	Tingimused täidetud: 1. nõue ehitusprojekti koostamiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.3.8 2. nõue ehitusprojekti koostamiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.3.9 3. nõue ehitusprojekti koostamiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.3.1 4. nõue ehitusprojekti koostamiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.3.10.

			võimalikud pinnase reostusallikad. Saastatud pinnas tuleb eemaldada ning vastavalt jäätmekäitlusalusele omavale ettevõttele üle anda. Allkiri /Natalja Šubina/ direktori kt		
19	Aktsiaselts Tallinna Küte	15.03.2010 nr 301	Kooskõlastatud Allkiri /E. Fels/	Joonis GE-5 TLPA arhiiv	
20	Osaühing Alfa Property	17.03.2010	Osaühing alfa Property on nõus tasuta Tallinna linnale võõrandama krundid pos 19 (19A ja 19B), pos 20 (20A, 20B, 20C, 20D ja 20E) ja 21A. Allkiri /Jaan Manitski/ Osaühing Alfa Property esindaja	Joonis GE-4 TLPA arhiiv	
21	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon	30.04.2010 nr HRJ 6-8/36269-12	Lähtudes KSH aruandes käsitletud teemadest, esitatud hinnangutest ja järeldustest ning kavandatavatest tegevustest, oleme seisukohal, et KSH aruanne vastab heakskiidetud programmile ning aruande koostamisel on arvestatud KeHJS seaduse §40 lõike 4 nõuetega. Eelnevat aluseks võttes ja tuginedes KeHJS seaduse §42 lõikele 2, kiidame KSH aruande heaks ja kooskõlastame detailplaneeringu. Allkiri /Allan Piik/ juhataja	Kiri TLPA arhiiv	
22	Tallinna Keskkonnaamet	19.05.2010 nr 6.1-4.2.1/1115	Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastab läbi vaadatud detailplaneeringu (töö nr 07134) tingimusel, et lammutus-, ehitus- ja haljastusprojektid enne ehitusloa taotlemist esitatakse kooskõlastamiseks keskkonnaametile. Allkiri /Relo Ligi/ juhataja asetäitja	Kiri TLPA arhiiv	Tingimus täidetud, nõue projektide kooskõlastamiseks on esitatud seletuskirja punkti 4.3.1.

Projektijuht

Liina Soobard