

Mustamäe

linnaosa

ÜLDPLANEERING

TÖÖ NR: E-818

TELLIJA: Tallinna Linna-
planeerimise Amet

E-KONSULT

Reg.nr.10225846 Tel.:6550033 Fax:6563199
e-mail: admin@ekonsult.ee

projektijuht Andres Levald

 **kootplaan.ee**
ARHITEKTIBÜROO KOOT & KOOT

Reg.nr.10047847 Tel.:6700190 Fax:6700190
e-mail: info@kootplaan.ee

juhatuse liige Margus Koot

T a l l i n n 2 0 0 6

SISUKORD**OTSUSED**

Algatamisotsus

Vastuvõtmisotsus

Kehtestamisotsus

SELETUSKIRI

EESSÕNA.....	3
I OSA	5
ÜLDEESMÄRGID JA LÄHTEPROBLEEMID	5
1. Elanikkond ja elamine.....	5
2. Tööhõive ja töökohad	5
3. Sotsiaalsfäär ja rohealad	5
4. Liiklus ja tehniline infrastruktuur.....	6
5. Linnaruum.....	6
II OSA	7
OLEV OLUKORD JA ARENGUEELDUSED	7
1. Üldandmed	7
2. Üldplaneeringu põhiülesanded	8
3. Planeeritava ala asend	9
4. Linnaehituslik kujunemine.....	10
5. Arengu eeldused ja prognoosid	12
6. Ruumilise arengu põhisuunad	17
7. Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused.....	19
8. Maakasutus	20
9. Elanikkond ja elamine.....	20
10. Tööhõive ja töökohad	20
11. Sotsiaalsfäär ja rohealad	20
12. Liiklus ja tehniline infrastruktuur.....	20
13. Linnaruum.....	20
14. II osa skeemid.....	20
III OSA	21
PROBLEEMIASETUSED, LAHENDUSTE LÄHTEKOHAD, VÕMALKUD KONFLIKTID JA KESKKONNAMÕJU	21
1. Elanikkond ja elamine.....	21
2. Tööhõive ja töökohad	22
3. Sotsiaalsfäär ja rohealad	23
4. Liiklus ja tehniline infrastruktuur.....	24
5. Linnaruum.....	26
IV OSA.....	27
PLANEERIMISLAHENDUS.....	27
1. Maakasutuse juhtfunktsioonid ja arengualad.....	27
2. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused	32
3. Liiklus ja tehniline infrastruktuur.....	33
4. Asumite üldised kasutus- ja ehitustingimused (mikrorajoonid ja kvartalid).....	43
5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused	57
6. Kuritegevusriskide ennetamine planeerimise kaudu	58

7. Elamutevahelise linnaruumi korrastamise näidisala	59
8. Mõju hindamise lühikokkuvõte	61
9. Maakasutuse bilanss	63
10. IV osa kaart ja skeemid	64
V OSA	65
ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	65
1. Elluviimise põhimõtted ja vahendid	65
2. Rakendamise abinõude tabel	68

LISAD

EESSÕNA

Tallinna Linnavolikogu algatas Mustamäe linnaosa üldplaneeringu 10.jaanuari 2002 otsusega nr 7.

Planeeringualal kehtiv varasem üldplaneering on Tallinna üldplaneering 2000, mille kehtestas Tallinna Linnavolikogu 11.jaanuaril 2001.

Üldplaneeringu koostamise aluseks oli Mustamäe linnaosa üldplaneeringu koostamise lähteülesanne, mis on kooskõlastatud 07.novembril 2001 Tallinna abilinnapea Toivo Ninnase ning 08.novembril 2001 Tallinna Linnavolikogu linnamajanduskomisjoni esimehe Toomas Tõniste poolt.

Mustamäe üldplaneeringu tellis ning planeeringut korraldas Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet, kus moodustati planeeringu koostamise koordineerimiseks töörühm.

Planeering koostati etapiviisiliselt, kusjuures seletuskirja ülesehitus kajastab töö koostamise etappe. Esmalt sõnastati üldeesmärgid ja lähteprobleemid, samuti oleva olukorra kirjeldus. Selle alusel käsitleti probleemiasetusi, lahenduste lähtekohti, võimalikke konflikte ja keskkonnamõju. Seejärel valmis planeerimislahendus ning soovitusel üldplaneeringu rakendamiseks. Planeeringu etappe ja vahetulemusi tutvustati jooksvalt aruteludel ja nõupidamistel ning täiendati laekunud ettepanekute ja kooskõlastuste alusel. Planeeringujooniste osa koosneb üldistavatest temaatilistest analüüsi- ja lahendusskeemidest ning maakasutustingimusi kajastavast planeeringukaardist (IV-1), mis on üldplaneeringu põhijooniseks. Seadustest tulenevaid maakasutuse kitsendusi põhjustavate nähtuste nimekiri on planeeringu lisas.

Üldplaneering määratleb linnaosa ruumilise arengu põhisuundadele vastavad üldised maakasutustingimused, käsitledes tasakaalustatult ja säästvalt nii olevaid stabiilselt arenevaid piirkondi kui ka muutuvaid arengualasid. Üldplaneeringuga kavandatakse avaliku sektori tegevusi ning seatakse arengutingimusi erasektorile. Eesmärgiks on linnaosa muutmine atraktiivseks elukeskkonnaks võimalikult kõigile elanike gruppidele, mis on aluseks linnaosa omapära hindava püsielanikkonna kinnistumisele.

Üldplaneeringus on määratletud arengualad, mille osakaal Mustamäe linnaosas on piisav mitmekesise ettevõtluse ning haridus-teadusasutuste arenguks. Arengualadel on võimalik ka ettevõtlus- ja elukeskkonna tihedam integreerimine kui väljakujunenud elurajoonides. Avaliku sektori ja huvitatud ettevõtjate ruumilise arengu vajadusi selgitavate planeeringuprotsessi käigus esitatud arenguplaanidega on üldplaneeringus arvestatud.

Mustamäe linnaosas nagu ka mujal Tallinnas on munitsipaalomandis vaid linnale kuuluvate koolide ja lasteasutuste maa, mõned haljasalad ja tänavate teenindusmaa. Ülejäänud maa on eraomandis või väga suur osa ka jätkuvalt riigi omandis. Üldplaneering on aluseks avalikult kasutatavate riigi omandis olevate maade munitsipaalomandisse taotlemisel, samuti tulevikus vajalike maa-alade reserveerimiseks.

Üldplaneering realiseerub läbi selle rakendamise ning tal ei ole linnakeskkonnas otsest ehitus- ega asjaõiguslikku väljundit. Rakenduskavas on toodud planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused, milleks linna vahendite reserveerimine toimub linna arengukava ja eelarve koostamise kaudu. Määratletud on põhiliste detailplaneeringute koostamise vajadus avalike huvide tagamiseks.

Koostajad

OÜ E-Konsult poolt tegeles üldplaneeringu koostamisega töögrupp koosseisus:

Andres Levald	planeeringu projektijuht, maastikuarhitekt
Eike Riis	keskkonnamõju hindamine
Kaarin Juhat	keskkonnaekspert
Tiit Saare	ehitusökonomist
Lembit Linnupõld	konsultant kinnisvaraküsimustes

Linnaehitusliku põhilahenduse ja maakasutuse planeeringu koostas alltöövõtjana arhitektuuribüroo Koot&Koot:

Margus Koot	arhitekt
Siiri Koot	arhitekt

Tehnovõrkude lahenduse koostas AS Eesti Projekt töörühm:

Arno Laidsalu	projektijuht
Kalju Saard	veevarustus ja kanalisatsioon
Alari Sarv	soojusenergeetika
Kaarel Roopalu	elektrivarustus

Mustamäe uue alajaama asukohavaliku variantide läbitöötamisel andsid panuse Jaanus Ojangu (AS ELPEC) Sulev Kütt ja Aadu Hiob (Eesti Energia)

Liikluslahenduse osas (liiklustiheduse arvutused, liikluse modelleerimine, Tammsaare tee laienduse variantide võrdlus) osales OÜ Stratum

Dago Antov	projektijuht
Tarmo Sulger	teedeinsener

Planeeringu koostajad tänavad töörühma liikmeid ning töönõupidamistel ja aruteludel osalenud elanikke, ühistute esindajaid, ettevõtjaid ning asjahuvilisi, samuti Mustamäe linnaosa valitsuse ja Tallinna Linnavalitsuse ametite töötajaid, kes on andnud konstruktiivse panuse käesoleva üldplaneeringu valmimisse.

I OSA

ÜLDEESMÄRGID JA LÄHTEPROBLEEMID

Järgnevad üldesmärgid ja lähteprobleemid on püstitatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu lähteülesande alusel ja alusandmete analüüsi käigus.

1. Elanikkond ja elamine

1.1. Üldesmärgid

- Elamiskvaliteedi paranemine hoonetevahelise linnaruumi korrastamise teel.
- Linnaosa omapära hindava püsielanikkonna kinnistumine.
- Asendist ja miljööst tuleneva linnaosa prestiiži tekkimine.
- Linnaosa muutumine atraktiivseks elukeskkonnaks võimalikult kõigile elanike gruppidele.

1.2. Lähteprobleemid

- Kas elukeskkonna paranemine peatab elanike arvu edasise vähenemise ?
- Millised muutused toimuvad vanuselises ja soolises struktuuris ning sotsiaalses kuuluvuses ?
- Kuidas mõjutab Tallinna korterituru areng Mustamäed ?

2. Tööhõive ja töökohad

2.1. Üldesmärgid

- Töövõimelise elanikkonna osakaalu suurenemine.
- Linnaosa territooriumil olevate töökohtade/tegevusalade kohalikule töövõimelisele elanikkonnale atraktiivsemaks muutumine.
- Kodustöötajate/kodukontorite osakaalu tõus.

2.2. Lähteprobleemid

- Milliseks kujuneb linnaosas asuvate suurettevõtete areng ?
- Milliseks kujuneb linnaosa ettevõtjate huvi kohaliku töövõimelise elanikkonna kaasamiseks ?
- Kas teadusmahuka tootmise (teaduspark) idee osutub linnaosas elujõuliseks ?

3. Sotsiaalsfäär ja rohealad

3.1. Üldesmärgid

- Linnaosa kõigi elanikkonna gruppide piisav varustatus sotsiaalobjektidega.
- Kultuuriehitiste ja spordirajatiste maksimaalne avalik kasutatavus ja kättesaadavus.
- Olemasolevate terviklike rohealade säilimise tagamine ja nende omavaheline ühendamine rohealade süsteemiks.

3.2. Lähteprobleemid

- Milliseks kujuneb lasteaia- ja kooliealiste laste osakaal ?
- Kas on võimalik tagada kõikidele vanusegruppidele sobiv hoonetevaheline keskkond (poolavalik ruum sotsiaalseks läbikäimiseks) ?
- Millised sotsiaalsed tegevused tõstaksid linnaosa prestiiži ?
- Kas suudetakse kaitsta üldkasutatavaid rohealasid täishoonestamise surve eest ?

4. Liiklus ja tehniline infrastruktuur

4.1. Üldeesmärgid

- Mikrorajoone siduva katkematu kergliiklusteede võrgu rajamine.
- Mikrorajoone läbiva mootorsõidukiliikluse vähendamine.
- Linna ja linnaosa vajadusi rahuldavate mootorsõidukite magistraalteede võimalikult suur eraldamine.
- Mikrorajooni sisese parkimise ümberkorraldamine hoonetevahelise ruumi kvaliteedi parandamiseks.

4.2. Lähteprobleemid

- Milliseks kujuneb Tammsaare tee laius arvestades selle vajadustest ülelinnalise transiitmagistraalina ?
- Milliseks kujuneb kahetasapinnaliste ristmike vajadus ning nende mõju kohalikule liiklusele ?
- Kas suudetakse tagada kergliiklusele eelise loomine mikrorajoonide siseses liikluses ?

5. Linnaruum

5.1. Üldeesmärgid

- Vabaplaneeringu eeliste säilitamine ja esiletoomine.
- Hoonetevahelise ruumi kvaliteedi tõstmine.
- Oleva hoonestusstruktuuri pieteeditundeline täiendamine.

5.2. Lähteprobleemid

- Kas olemasolevate elamualade tihendamine uute elamutega on põhjendatav ?
- Kas olemasolevate/varemkavandatud mikrorajoonikeskuste ehituslik edasiarendamine on võimalik ?

II OSA

OLEV OLUKORD JA ARENGUEELDUSED

1. Üldandmed

1.1. Planeeringuala

Linnaosa pindala 8,1 km²

1.2. Elanikkond

Elanike arv 65 793 (seisuga 1.aprill.2005)

Asustustihedus 8 123 in/km²

Elamute arv 471

Elamispind 1,43 milj.m²

Eluasemete arv 30581

1.3. Sotsiaalsfäär

Koolieelsete lasteasutuste arv 16

Lasteaed-alkkoolid 3

Põhikoolide arv 3

Gümnaasiumide arv 11

Kutseõppeasutuste arv 1

Kõrgkoolide arv (TTÜ, Akadeemia

NORD, Majanduskool) 3

Haiglate arv 2

Polikliinikute arv 2

1.4. Töökeskkond

Suuremad tööandjad Mustamäel:

Mustamäe haiglalinnak ca 2220 töötajat

TTÜ ca 1010

Tallinna Autobussikoondis ca 765

1.5. Liiklus

Sõiduteede kogupikkus 29,6km

Kõnniteede kogupikkus 34,2km

Olev parkimiskohtade arv 18300

1.6. Rohealad

Haljasmaa pindala (sh muu maakasutus) 392,17ha

48,4% linnaosa pindalast

2. Üldplaneeringu põhiülesanded

Eesti Vabariigis on ruumiline planeerimine, sh omavalitsuse territooriumi või selle osa üldplaneeringu koostamine reguleeritud Planeerimisseadusega (RTI, 09.12.2002, 99, 579).

Tallinna Linnavolikogu on 10.jaanuaril 2002 algatanud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu.

Kehtiv üldplaneering planeeringualal oli linnaosa üldplaneeringu algatamisel Tallinna üldplaneering 2000, mille kehtestas Tallinna Linnavolikogu 11.jaanuaril 2001. Tallinna üldplaneering on Mustamäe linnaosa üldplaneeringu lähtealuseks.

Seadusest, linnaosa eripärast ning üldplaneeringu lähteülesandest tulenevalt on Mustamäe linnaosa üldplaneeringu põhiülesanneteks:

- Linnaosa ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
- Uute ja muutuvate hoonestusalade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine;
- Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine, sealhulgas parkide ja haljastute kasutuse täpsustamine;
- Kergliiklus- ja matkaradade trasseerimine;
- Miljööväärtusega hoonestusalade ja looduskoosluste määramine ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, sealjuures olevate ja kavandatavate kaitsealade piiride täpsustamine;
- Elurajoonisese liikluse ja ühistranspordi parem korraldamine;
- Ettevõtluspiirkonna parem sidumine elu(mikro)rajoonidega;
- Mikrorajoonikeskuste mõju tugevdamine;
- Tihendatavate ja muutuvate hoonestusalade määramine;
- Avaliku ja poolavaliku ruumi piiritlemine;
- Elamualade välisilme parandamise ja kujundamise üldiste põhimõtete määramine;
- Võimalike uute parklate asukohtade määramine;
- Ettepanekute tegemine liikluse rahustamiseks;
- Normatiivse parkimisvajaduse määramine mikrorajoonide kaupa;
- Ühistranspordi marsruutide täpsustamine;
- Ettepanekute tegemine jäätmekorralduseks;
- ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;

3. Planeeritava ala asend

Skeem II-1 Linnaehituslikud seosed

Mustamäe linnaosa paikneb Tallinna lääneosas. Mustamäe linnaosa keskpunktist Tallinna linnasüdamikku on ca 5 km. Mustamäe linnaosa piirneb läänes Haabersti, lõunas Nõmme ning idas ja põhjas Kristiine linnaosaga. Kõige soodsam ühendus on Mustamäel Kristiine ja Kesklinnaga. Ühendus Nõmmega toimub mööda Ehitajate teed ja Kadaka puisteed, side Haaberstiga toimub Ehitajate tee kaudu. Mustamäed ei läbi peale Tammsaare tee ükski olulisem Tallinna linna läbiv transiitliikluse magistraal ning Mustamäe funktsioneerib peamiselt Tallinna linna elurajoonina.



Mustamäe linnaosa piir algab Kadaka pst. 165 krundi piiripunktist nr.9 ja läheb mööda krundi piiri punktini nr.14, sealt kulgeb edasi Lohu tn.12 krundi piiripunktini nr.24, piki krundi põhja- ja idapoolset serva kuni piiripunktini nr.7A. Edasi kulgeb piir mööda krundi piiri ja piki selle pikendust kuni Lossi tn.21 krundi piiripunktini nr.5 ja mööda krundi lõunapoolset eralduspiiri kuni piiripunktini nr.3. sealt läheb piir Lossi tn.19A krundi piiripunktini nr.7 ja nr.8 ning siis üle Lossi tänava.

Edasi läheb piir mööda Lossi tn. idapoolset eralduspiiri, piki Soone tn. põhjapoolset eralduspiiri, piki Raja tn. läänepoolset eralduspiiri ja Üliõpilaste tee lõunapoolset eralduspiiri, piki Ehitajate tee läänepoolset kõnnitee nõlvapoolset serva ca 300 m kagu suunas, sealt risti üle Ehitajate tee ning mööda Mustamäe nõlva alust teed ca 600 m ida suunas. Edasi mööda uhteoru vasakpoolset serva mäest üles kuni treppideni, sealt sirgjooneliselt järgmise uhteoru servani ja edasi lõuna suunas kuni Rahumäe kalmistu krundi piiripunktini nr.28.

Sealt kulgeb piir Tervise tn.17 krundi piiripunktini nr.14, piki läänepoolset krundi piiri kuni piiripunktini nr.6, tervise tn.19 krundi lääneserva mööda põhja suunas ning ületab Tervise tänava. Edasi kulgeb piir piki Retke tee idapoolset eralduspiiri kuni Retke tee 1 krundini, piki krundi selle idapoolseima punktini, ületab Retke tee ja Tammsaare tee.

Edasi läheb piir piki Nõmme tee 106-108, 110, 112 piiripunktini nr. 7. Sealt kulgeb piir mööda Siili 13 krundi idapoolset piiri piiripunktist nr.7 kuni punktini nr.3, mööda Siili 11A krundi idapoolset piiri punktist nr.3 punktini nr.10, mööda Siili 11 krundi ida- ja põhjapoolset piiri punktist nr.10 punktini nr.7.

Edasi läheb piir mööda Sõpruse pst.161 krundi lõuna- ja läänepoolset piiri, mööda Sõpruse 159 krundi lõuna- ja läänepoolset piiri ning üle Sõpruse puistee. Sealt kulgeb piir piki Tildri tn. põhjapoolset eralduspiiri, piki Mustamäe tee idapoolset eralduspiiri kuni Kadaka teeni, edasi üle Kadaka tee ja piki Kadaka tee põhjapoolset eralduspiiri, piki Tuuliku tee lõunapoolset eralduspiiri kuni Harku raudtee eraldusribani. Sealt kulgeb piir piki Harku raudtee idapoolset eralduspiiri kuni Kadaka pst.165 krundi piiripunktini 9.

4. Linnaehituslik kujunemine

Mustamäe nõlva alune on kunagine merepõhi, mis hiljem rannajoone taganemisel jäi tuisk- ja heiteliivade alaks, kus kasvas kidur taimestik.

Mustamäe klindi all - praeguse elurajooni alal oli lainete tegevus suhteliselt nõrk, kuna meri oli seal võrdlemisi madal ja lauge põhjaga. Siin toimus liivase veeriselise materjali transport peamiselt piki randa. Selle tegevuse jälgi võime näha Tallinna Tehnikaülikooli hoonete piirkonnas tuiskliivaga kaetud paeveeristest koosneva rannavallina.

Teist rannavalli, mis paikneb mõnevõrra põhja pool, on pinnamoes raske jälgida. Mustamäe elurajooni ala vabanes nn. Litoriiina mere alt 4000...6000 aastat tagasi. Vastavalt veetaseme alanemiseni ja liivaste alade veest kerkimisele kujunes uus tegur - tuule tegevus. Tekkisid tuiskliiv ja luited. Luidete areng pidurdus nende kattumisel taimestikuga, peamiselt männimetsaga, aga ka pajupõõsastega. Mustamäel olid luited ainult 1...1,5 m kõrged, mistõttu jätvad pigem tuiskliivakuhjatiste mulje. Valdav enamik luidetest on aja jooksul inimtegevuse tõttu täielikult hävinenud. Nende jälgi on näha veel vaid elurajooni ja klindi vahelisel alal.

1927.a. arheoloogilistel kaevamistel muistsel rannaliival leiti tuleasemest pärinevat puusütt ja hulk lihtsaid dekooriga keraamikakilde. Viimased pärinevad kiviajast, umbes aastast 2000 e.m.a. Kuna kaevamistel püsiva asula jälgi ei avastatud, tuleb oletada, et tegemist oli ajutise laagriasemega.

1265. aastast kuni käesoleva sajandi viiekümnendate aastateni püsis Tallinna ja Harjumaa piir praeguse Mustamäe tee ja Laki tänava kohal. Linna piires asus rida suvemõisu. Linna piiri ja Soone oja vaheline ala kuulus Haabersti mõisale, Soone ojast edela poole jäid Harku mõisa alad. Praeguse Kadaka tee ääres asus rida hästimajandatud talusid.

1923. a. ehitati praegu Kadaka tee 62 kohale arhitekt Burmani projekti järgi pansionaat, mida ka tallinlased kasutasid väljasõidukohana.

Käesoleva sajandi viiekümnendatel aastatel ehitati rida individuaalelamuid Kadaka teele, Ehitajate teele, samuti IV mikrorajooni maa- alale (Herilase, Lepatriinu jt. tänavad).

Kogu Mustamäe hoonestus on valminud praktiliselt viimase 20...30 aasta jooksul.

Mustamäe elurajooni, esialgse nimetusega "All-Nõmme" või "Mustamäe alune", kavandamise alged ulatuvad 1957. aastasse. Uuriti ehitamiseks võimalikke piirkondi. Lõpuks jääd peatuma Mustamäele, sest siin olid head ehitusgeoloogilised olud ja hea ühendus kesklinnaga ja ka linna teiste piirkondadega.

Valikut mõjutasid veel soodus mikrokliima ja ilus ümbrus - männimets, Mustamäe nõlvad, lähedal asuv Harku järv ning hea ühendus linna läänepoolsel küljel paiknevate puhkerajoonidega, nagu Rannamõisa, Vääna, Keila-Joa ja Kloogaga.

Oluliseks põhjuseks oli ka asjaolu, et valitud maa-ala oli hoonestusest tühi, välja arvatud väike grupp eramuid Mustamäe tee lõpus. 1958.a. jaanuaris kinnitas ENSV Ministrite Nõukogu uue elurajooni planeerimise esialgse lähteülesande.

Korraldati konkurss, millest võttis osa 13 autorite kollektiivi. Parimaks tunnistati arhitektide T.Kallase, M.Pordi ja V.Tippeli ühine ideekavand. Konkursitööd mõjutasid tunduvalt Mustamäe elurajooni edasist planeerimist. Nad pakkusid mitmesuguseid planeerimisvariante ühe ja sama ülesande lahendamiseks ja võimaldasid välja valida uue elurajooni kõige ratsionaalsema planeerimisskeemi.

Mustamäe elurajooni detailplaneerimise projekt valmis "Eesti Projektis" 1959.a. keskel. Autorite kollektiivi kuulusid arhitektid V.Tippel, L.Pettai ja T.Kallas ning insener A. Prahm. Planeeritav ala oli ligi 500 ha, summaarne elamispind 537 945 m² elamispinda. Kavandatud oli 9 mikrorajooni. Põhiline hoonestuskõrgus oli 4...5 korrust. 15 % hoonetest olid kõrgemad punktmajad. IV ja VI mikrorajoon olid planeeritud 2...3 korruselistena. Olemasolevad metsaalad pidid saama kujundatud metsapargiks. Ühiskondlik transport oli organiseeritud trollibussi, autobussi ja trammiga, kusjuures oli ette nähtud pikendada trammiliini Tondilt Mustamäele. Viaduktid olid ette nähtud Endla tn. ja Tondile. Projekt vaadati läbi Tallinna

Linnavalitsuse ja Ehituskomitee poolt ja kinnitati Eesti NSV Ministrite Nõukogu poolt 30. novembril 1959.a.

1961. aastal algas tehnovõrkude väljaehitamine. 1962.a. augustis alustati Mustamäele I mikrorajooni esimese suurpaneelilamu ehitamist, mis anti ekspluatatsiooni sama aasta detsembri lõpuks. 1964.a. valmis I mikrorajoon tervikuna. Järgnes II ja III mikrorajooni väljaehitamine.

Tööstus- ja kommunaalsoonis ehitati Mustamäe tsentraalkatlamaja, segusõlm, autobussipark. Varem oli valminud Veskimetsa alajaam.

1964.a. koostati "Eesti Projektis" Mustamäe elurajooni uus detailplaneerimise projekt, millega elamispind kasvas 838 290 m²-le, mis tähendas elanike arvu suurenemist ligi 80 tuhande elanikuni. Hiljem planeeriti Mustamäe üheksale mikrorajoonile lisaks veel nn. Sääse ja Siili mikrorajoonid, mis hoonestati üheaegselt Mustamäega. Elurajooni ehitamine lõpetati praktiliselt 1973.a.

Kogu Mustamäe elurajooni planeerimisstruktuuri ruumiliseks fookuseks (Sõpruse puiestee, Ehitajate, Mustamäe ja Keskuse tee vaheline ala) kavandatud ühiskondlik-kaubandusliku keskuse kohta on vaid arhitekt R. Karbi poolt 1970.aastal koostatud detailplaneerimise üldlahendus.

Tallinna Tehnikaülikooli ehitamiseks eraldati krunt juba 1952.a. Projekt valmis 1960.a. - autorid arhitektid U.Tõlpus, E.Sepman ja O.Kontšajeva. Esimese ehitusena ehitati ühiselamu, mis valmis 1962.a. märtsis. Tallinna Tehnikaülikooli peahoone nurgakivi asetamine toimus mais 1962.a., mille järel ehitati kogu ülikooli hoonetekompleks.

1969.a. lõpul valmis Teaduste Akadeemia Keemiainstituudi hoone. 1973.a. 23. märtsil andis Leivatehas esimese toodangu. 1973.a. läks käiku Ömblustootmiskoondise uute hoonete kompleks jne.

5. Arengu eeldused ja prognoosid

5.1. Asend ja ühendusteed

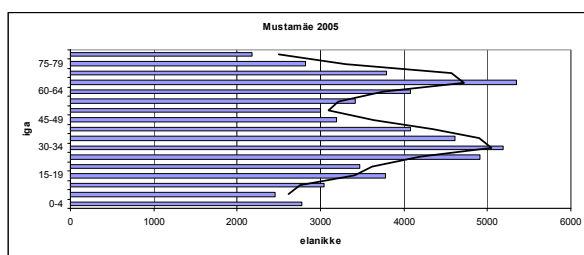
Mustamäe linnaosa on nii era- ja ühistranspordiga hästi ligipääsetav. Probleemne on liiklus vaid tiipturnil ja näiteks avariide korral. Ummikute vältimiseks on olemasolevaid teid viimastel aastatel rekonstrueeritud ning põhimagistraalid rahuldavad linnaosa vajadused.

Tulevikus avaldab olulist mõju Mustamäed läbivale transiitliiklusele Haabersti ristmik, mille läbilaskevõime ei ole täna piisav ja kus lähiaastail ehitatakse välja mitmetasandiline ristmik. Koos Lõunaväila väljaehitamisest tuleneva liiklusvoogude suurenemisega võib see IB Stratum spetsialistide arvutustele tuginedes väga tõenäoliselt tingida Tammsaare tee rekonstrueerimise vajaduse.

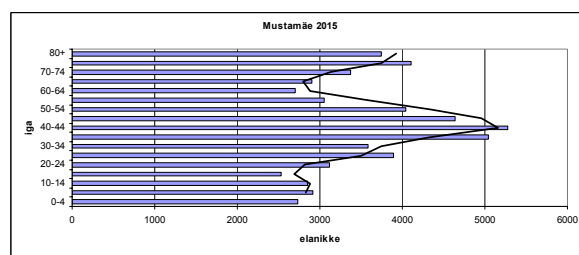
5.2. Elanikkond

Mustamäe linnaosa rahvastiku prognoos on Mustamäe linnaosa arengu üheks kõige olulisemaks eelduseks. Järgnev hinnang on koostatud Tallinna linnastu arenguprognoosi (T.Tammaru 2001) nelja stsenaariumi alusel.

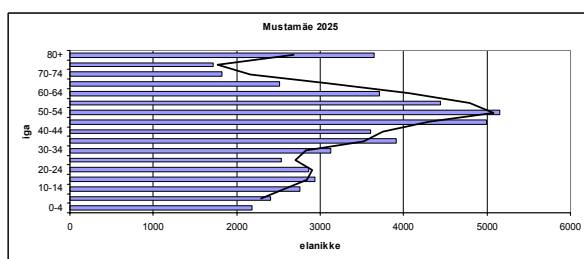
Mustamäe linnaosa elanikkond vananeb ja elanike arv väheneb kõigi stsenaariumite puhul. Põhjuseks on eelkõige Mustamäe esmaasukate kõrge vanus, mida ei suuda tasakaalustada vähene sündivus. Aluseks on tõenäosim stsenaarium, mis eeldab sündivuse mõningat tõusu.



2005



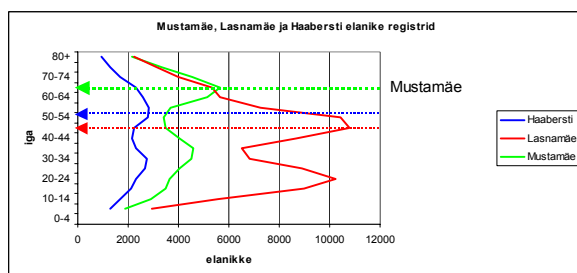
2015



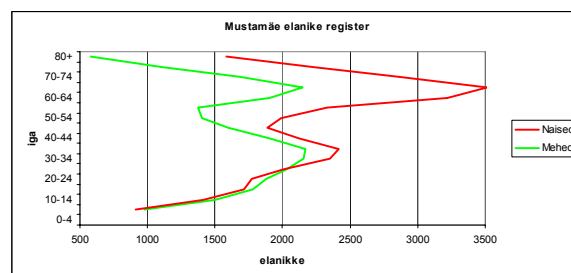
2025

Viljaka vanuse ületab perioodi jooksul ka esmaasukatele järgneva põlvkonna põhiosa. Elanikkonna vähenemine, mis aastani 2015 toimub veel suhteliselt aeglaselt, hoogustub seejärel oluliselt.

Sarnased rahvastikuprotsessid toimuvad kõigis Tallinna paneelelamupiirkondades. Ehitusaja tõttu on Mustamäe neist vanima elanikkonnaga. Sooliselt valitseb Mustamäe linnaosas alates 30-ndatest eluaastastest naiste ülekaal, mis oluliselt võimendub eakates vanusegruppides.



Mustamäe, Lasnamäe ja Haabersti rahvastik



Meeste ja naiste vahekord eagruppides Mustamäel

Seega üldplaneeringu perioodil Mustamäe linnaosas:

- rahvastik väheneb;

- elanikkond oluliselt vananeb;
- suureneb vanurite, eriti eakate naiste osatähtsus rahvastikus;
- väheneb leibkondade keskmine suurus;
- suureneb elamispind elaniku kohta;
- suureneb sõltuvus ühistransporditeenustest ja vajadus nende järele.

Elanikkonna vananedes planeeringuperioodil tööelise elanikkonna osakaal rahvastikus praktiliselt ei vähene ning jõuab aastaks 2025 suhtarvuna, kuid mitte absoluutväärtustes taas lähtetasemele. Samas puudub elanikkonna järelkasv ja noori ei ole lisandumas. Tööjõuturuse indeksi on 2002.aastal 0,67 (Tallinnas 0,93). 2015.aastal on see Mustamäel isegi 1,0, kuid sealt algab kiire langus. 2025 – 0,63 ning 2030 aastal lahkub töenäolise stsenaariumi kohaselt tööjõuturult juba üle 2 korra rohkem mustamäelasi kui sinna siseneb. Mikrorajoonide kaupa analüüsivad andmed puuduvad, kuid elanike vanuseline vahekord on kaudselt üldistatav mikrorajoonide ehitusajast. Mikrorajoonidest jõuab sellise staadiumini kõigepealt I mikrorajoon, mis valmis esimesena.

Prognoositava rahvastikuarengu leevendamiseks tuleb vanurite vajadustega arvestamise kõrval muuta Mustamäe linnaosa elukeskkond võimalikult atraktiivseks noortele peredele.

Rahvuse järgi on eestlasi elanikkonnas 1/2 ning ligi 1/3 moodustavad vene rahvusest elanikud. Nooremates vanusegruppides on rahvaloenduse andmetel 70% ulatuses eestlaste ülekaal. Seega eestlaste osakaal elanikkonnas tulevikus suureneb.

Kõrgharidusega on ca 1/5 elanikkonnast ning ligi 30% Mustamäe töötavast rahvastikust. Vallalisi on Mustamäel 35% ning abielus 45%. Rahvastiku ealis-soolist vahekorda kajastab asjaolu, et kui meestest elas partnerita ca 40%, siis naistest ligi 60%.

Mustamäe sotsiaalne struktuur on 7% töölisi (Tallinna keskmine 8%), 25% teenindajaid (24), 19% spetsialiste (20), 5% juhte (8), 25% pensionil (21). Pensionäride osatähtsusest ületas Mustamäed vaid Pirita linnaosa.

5.3. Hoonestus

Mustamäe positiivseks jooneks on, et ta ei ole puhtalt magalapiirkond. Linnaosas paikneb Tallinna suurima õppeasutuse – Tallinna Tehnikaülikooli hoonetekompleks, samuti mitmeid olulisi teadusinstituute ja tootmisasutusi ning ka mõned ümbrust mittereostavad tööstusettevõtted. Tallinna Tehnikaülikoolil ning tervishoiuasutusena Mustamäe haiglate kompleksil on eeldusi kujuneda Mustamäe linnaosa arengu võtmetegureiks.

Mustamäe elurajoonid on välja ehitatud vahemikus 1960 - 1980. Tegemist on terviklikult planeeritud ja toimivate elurajoonidega, mille elanike tihedus on kõrgeim Tallinnas (> 4000 in/km²).

Andmed Mustamäe hoonestuse tehnilise seisukorra kohta tuginevad põhjalikele uuringutele. Tehniliselt on elamute põhikonstruktsioonid käesoleval ajal heas seisukorras ning pidev hooldus ja õigeaegne kapitaalremont tagab elamute põhikonstruktsioonide säilimise kasutamiskõlblikena veel vähemalt 25-30 aasta jooksul. Kuna elamufondi vanus on enamikus vahemikus 30-40 aastat, siis on pikemas perspektiivis eluaseme säilimiseks, jooksvate kulutuste vähendamiseks ja elukeskkonna parandamiseks hädavajalik elamute omanikel hiljemalt 5-10 jooksul elamud renoveerida. Elamute rekonstrueerimise summaarne investeerimisvajadus sellel perioodil ületab ca 1,5 miljardit krooni (keskmiselt 25000 krooni iga mustamäelase kohta).

Kõik Mustamäe rajoonid on küllalt paikse elanikkonnaga, Elanikkond vananeb koos hoonetega ning Mustamäe elamud vajavad enim investeringuid füüsilise kulumi kompenseerimiseks. Uute korterimajade ehituse potentsiaal hoonestatud alal on madal, sest vaba ruumi olemasolevate hoonete vahel ei ole. Hoonestamine olemasolevatest elamualadest väljaspool võib aga riivata maa-alade kasutatavust üldistes huvides. Uute rajoonide arendamisel omavad eelist alad, mis on lähedal tsentraalsetele kommunikatsioonidele.

Võimalik on korterite ühendamise ning manööverpindade reservi loomine. Elamispinna suurenemisel 1,5 m² võrra elaniku kohta korterite ühendamisel oleva elamufondi piires suureneks Mustamäel keskmise eluaseme pind 51,5 m²-ni. Sellega väheneks eluasemete

arv ca 2800 võrra (144000 m²), mis tuleb sel juhul elanikkonna vähenemise vältimiseks korvata elamutega arengualadel. Arvestades oleva elamispinna hinnataset võib kahelda, kas mitme korteri ostmise nende ühendamiseks muutuks üldisemaks trendiks.

Samas hõlmavad elupiirkonna väärtused lisaks füüsilisele korterile elamus, mis pakub elanikele normaalset elutegevust tagavaid teenuseid (vesi, kanalisatsioon, gaas, elekter, küte jm) ka asumi (naabruskonna) teenuste süsteemi (avalikud pargid, koolid jm), samuti asukoha (juurdepääsuvõimalus töökohale, äri- ja olmeteenustele, ühendus muu linnaga) ning avaliku ruumi kasutamist (asumi tüüp ja miljö). Selles on Mustamäe elukeskkonna tugevus. Siiski on täna suur nõudlus just väiksemate korterite järele.

Planeeringuperioodi lõpupoole pakutakse rahvastiku ealise struktuuri tõttu korteriturule üha rohkem olemasolevaid põhiliselt väikesi 2-toalisi kortereid. Nende hinnatase kujuneb sõltuvalt tulevaseist nõudlusest. Võib arvata, et Mustamäelt oma majja elama asuvad inimesed kalduvad eelistama pigem keskmise ja odavama hinnaklassiga piirkondi tagamaal kui kallimaid piirkondi Tallinnas.

5.4. Ettevõtted ja keskused

Mustamäe linnaosas tegutsevate ettevõtete arv ligines tegevusaruannete põhjal 2002.aasta lõpus ligi 2900-le, millest vaid 22 ehk ligi 1% tegutses primaarsektoris, 17% sekundaar- ning 82% tertsiaalsektoris. Sageli kuulub aga ühele ettevõttele või eraisikule mitu ettevõtet, millest osadel puudub aktiivne majandustegevus.

Rahvaloenduse andmetel nimetas 11761 Tallinna elanikku oma töökohaks Mustamäe linnaosa. Mustamäe 31080 töötavast elanikust nimetas töökohana Tallinna 20360 inimest ning 4250 Mustamäe linnaosa (36% Mustamäe linnaosas töötavatest Tallinna elanikest). Mustamäe linnaosas registreeritud äriettevõtted on 2002.aasta augustis deklareerinud töötajate arvuks 19244, kuid sellesse on arvatud ka ettevõtete töötajad tegevuskohtades väljaspool Mustamäed (nt. Eesti Energia, Autobussikoondis) ja ei sisaldu mujal registreeritud ettevõtete töökohad Mustamäel.

Erinevatel allikatel jääb töökohtade arv Mustamäe linnaosas vahemikku 20 000 kuni 26 000, mis moodustab ca 10% töökohtade arvust Tallinnas. Arvestades, et Mustamäel elab umbes 16% Tallinna elanikest, kellest pooled on tööelised, võib järeldada, et Tallinna nn magalapiirkondadest on Mustamäe üks paremini töökohtadega varustatud linnaosi. Samas jääb see siiski alla keskmisele töökohtadega varustatusele Lääne-Tallinna piirkonnas, kus paikneb 28% Tallinna töökohtadest ning elab 34% elanikest.

Uute ettevõtlusobjektide, sh. töökohtade arengualadeks on Mustamäe ja Kadaka arengupiirkonnad Mustamäe eluasumite lähikonnas. Oma panuse annab Tallinna Tehnoloogiapargi, sh. tehnoloogilise orientatsiooniga ettevõtlusinkubaatori arendamine koos riigi ja TTÜ-ga. Realiseerumisel on Tehnoloogiapargil eeldused kujuneda tõsiseltvõetavaks infotehnoloogia ja selle sidusalade arenduspiirkonnaks. Juba täna asuvad sellel territooriumil omavahel edukalt koostööd tegevad Tallinna Tehnikaülikooli instituudid, sadakond peamiselt peenelektroonika ja IT valdkonnas tegutsevat ettevõtet.

Olulised on samuti teised ettevõtlust arendavad meetmed. Üldplaneering reserveerib arengualad ja keskused, kus ettevõtlus on soositud. Arengualadel on võimalik ettevõtlus- ja elukeskkonna omavaheline tihedam integreerimine kui väljakujunenud elurajoonides.

Tallinna territoriaalse arengu suundades (1995) suhtuti soodustavalt elurajooni keskuste tekkele Tallinna läänesuunal Mustamäe-Õismäe piirkonnas ning võimaluste loomist uute kontorihoonete (töökohtade) rajamiseks ka südalinnast kaugemal, eeskätt suurpaneelilamurajoonide läheduses. Samal ajal koostatud Tallinna arengukava visioonis 2010 nimetati, et endise Kadaka aiandi maa-alal arendatakse Läänekeskust ning töötatakse välja ja asutakse ellu viima keskuse liikluskorraldust.

Tallinna kehtiva üldplaneeringu (Tallinna üldplaneering 2000) arengusuuna kaugem eesmärk on soodustada kesklinna naabruses olevate alade tihendamist ja tekitada uusi töökohti suurte elurajoonide ümbrusse. Kaubanduskeskustele on võimalik järk-järgult lisada teisi keskusele omaseid funktsioone ning neil on võimalus kujuneda kas piirkonnakeskusteks või

linnaosa kohalikeks keskusteks. Üldplaneering näeb ette vaba aja veetmise ruume, kus võiks tegutseda noortemajad, huvikoolid, päevakeskused elurajoonide keskuste koosseisu.

Elurajoonide keskustes on endiste nn ABC-tüüpi kaupluste baasil välja arendatud kohaliku tähtsusega teeninduskeskused koos toidupoodidega.

Mustamäe piirkonna kaubanduspindade areng m² elaniku kohta on üldjoontes järgmine¹:

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	2001	2002	2005	2010
Mustamäe	0,25	0,28	0,33	0,33	0,41	0,74	1,07	1,10	1,15	1,20
Keskmine suurus	20-50				50-100		150<			

Arvestusse ei ole hõlmatud hulgikauplusi, kauplusladusid ning spetsialiseeritud kauplusi, mis valdavalt paiknevad Kadaka tee äärsetel arengualadel.

Mustamäel on kohalike keskuste võrk hõre, kuid samas on tegemist küllalt suurte keskustega. Varem pigem turistidele suunatud Kadaka turul 2002.a. sügisel avatud Prisma toidukauplus ei ole plaanitud tegevusmahtu veel saavutanud. Asumisise asukoha tõttu on Kadaka keskusel probleeme tõeliselt suurele keskusele vajalikku kliendibaasi saavutamiseks. Tammsaare tee on transiitkoridor, mida läbivad lisaks mustamäelastele veel osaliselt Õismäe elanikud, kuid Kadaka keskuse maa-ala jääb liiklusvoolust kõrvale. Sellest tingituna vajavad parandamist Kadaka keskuse piirkonna juurdepääsud.

Uusi kaubanduskeskusi on tekkinud kahte tüüpi: läbisõitjatele suurte magistraalide äärde ning suure elanike arvuga siserajoonidesse igapäevaste vajaduste rahuldamiseks. Viimaste näol on tegemist nii lokaalsete ostukeskuste kui ka vaba aja keskustega, milles paiknevad keeglisaalid, internetikohvikud jne. (Mustamäel näiteks Sõpruse puistee ääres paiknev valdavalt mustamäelasi teenindav Magistrali Kaubanduskeskus).

Kaubakeskuse haldamine hõlmab endas ka kaubakeskuse kui terviku opereerimist nii, et see oleks atraktiivsem võrreldes teiste kaubakeskustega ja meelitaks ligi võimalikult palju kliente. Enamik endiste ABC-tüüpi kaupluste ehitisi vajavad ümberehitamist ning need on lähikeskuste tasemel Nende ajakohastamise kulud on küllaltki suured ning neile ei ole võimalik luua hüpermarketitega võrreldavalt soodsat juurdepääsu autodega.

Kindlasti on kõikidel keskustel potentsiaali laienemiseks, sest eduka kontseptsiooniga ja korralikult töötavad keskused mõjuvad tõmbekeskusena kõikidele jaekettidele. Toiduainete kaubandus ei koondunud suurtesse keskustesse, lähikauplused jäävad.

Mustamäe rahvaarv (~62 500 inimest) eeldab 1 suure (20 000 m²) ja 1-2 keskmise (~5000 m²) kaubanduskeskuse olemasolu nn lähipoena. Neist suuremale pretendeerib arenev Kadaka kaubanduskeskus, Magistrali keskus annab välja keskmise keskuse mõõdu.

Aastaks 2010 prognoositakse veel ühe keskmise kaubanduskeskuse ehitamist või renoveerimist mõne ABC-kaupluse baasil. Mustamäe elanikud teevad küllalt palju sisseoste koduteel, kuhu jäävaid ostukeskusi on küllalt palju - Kristiine, Tondi Selver, Varese Citymarket jt. Probleemiks suurema poe ehitamisel on piisava suurusega (1 - 2 ha) territooriumi leidmine asumite sees, mis oleks samas hõlpsasti leitav ja ligipääsetav transiitstajale.

Hajutatud keskused on Mustamäe-Kadaka-Laki – Mustamäe tee Paldiski mnt ristmikust Kadaka teeni, Kadaka tee Akadeemia teeni, Laki tänav, väiksemas mahus Sõpruse pst. Mustamäe piirkond, eriti Laki tänav tõuseb esile äärelinna kontoripiirkonnana. Prognoositakse vastavate äripindade turunõudluse juurdekasvu alates 2004.aastast kuni 4% aastas, millele lisandub renoveeritav pind.

Tallinnas on hinnanguliselt suhteliselt suurem tootmis- ja laopindade osakaal kui Põhjamaades. Tööstuspiirkondade osas oli Tallinna üldplaneeringu alusuuringute järgi Mustamäel reservterritooriumi 25 ha, mis moodustas 4% Tallinna vastavast reservterritooriumist. Samas jätkub turul liikumine, kus suurfirmad rajavad oma uued tootmis- ja laokompleksid logistiliselt ja maa hinnalt enam sobivatesse asukohtadesse.

¹ Ülevaade ja prognoos: Profindex 1998, Kinnisvaraekspert 2001, Arco Vara 2003

5.5. Spordi- ja kultuurikeskused

Suureneb oluliselt spordi ja kultuuri kinnisvaraarenduse osatähtsus nii tervise ja vaimu hoidjana kuid ka äriliselt kasumliku arenduse pikema tasuvusajaga kõrvalharuna. Kinnisvaraturu nõudlust järjest enam mõjutavaks sektoriks on sotsiaal-, haridus-, spordi- ja kultuuriehitised, nn vaba-aja kinnisvara.

Võimalikult ulatuslikult tuleb nii linna kui kombineeritud vahenditega arendada koolide sportimisvõimalusi, rekonstrueerida staadione ning ehitada spordihalle, arvestades sealjuures ka nende laiema kasutamise võimalust noorte sportimisvõimaluste arendamiseks.

Kui haridushoonete tellijaks on valdavalt riik või kohalik omavalitsus, siis suure osa ülejäänust rajab erasektor tuginedes turu nõudlusele. Võib ennustada, et enamik nõudlusest suundub lähiaastate jooksul nii Tallinnas kui Mustamäe linnaosas spordisektorisse. Spordirajatiste asukoht ja ligipääsetavus omab edutegurina kriitilist rolli. Uute rajatiste asukoha valikul kehtivad samad kriteeriumid, kui kaubanduspindade rajamisel. Kiireneva elutempo tõttu võib prognoosida vaba-aja pindade ja ostukeskuste ruumilist ühinemist. Uued rajatised ehitatakse liiklusmagistraalide äärde kodutee lähedusse ja tihti koosluses lähedalasuva kaubanduskeskusega. Kriteeriumiks on ka kaubanduskeskuse piisava suurusega parkla või lähedalolev parkimismaja.

Mustamäe asumite keskustes paiknevad spordiklubid omavad kohalikku tähtsust põhiliselt mikrorajooni elanike virgestuskohana, kuid spetsiifilised tegevusalad võivad omada ka laiemat tõmbeulatust.

Mustamäel on 3 haruraamatukogu, millest kõigis on ka internetipunkt. Haruraamatukogude lugejateeninduspunktid on viidud välja Mustamäe mikrorajoonide korteritest ning see on võimaldanud luua neile korralikud tingimused. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet peab Mustamäe varustatust raamatukogudega võrdlemisi heaks ning toetab ühe alternatiivina raamatukogu kui hoonete sotsiaalfunktsiooni säilimiseks võimalikku asutust.

6. Ruumilise arengu põhisuunad

Mustamäe linnaosa arengustrateegia (2001) näeb Mustamäed avatud parklinnana, kus "parklinn on erialise elanikkonna vajadustele vastav, hinnalt vastuvõetava ja kõrge elukeskkonna kvaliteediga mõnus mitmefunktsiooniline elamispiirkond, mille identiteedi määrab hooneteväline avalik ruum. Rohevõrgud ja haljastus ning toimiv infrastruktuur loovad piirkonna elanikele mitmekesised vaba aja veetmise võimalused"

2001.a. juunis Mustamäe linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohtade täpsustamiseks toimunud workshopis pidasid osalejad oluliseks muu hulgas järgmist:

A (3+1 Arhitektid)

Mustamäe ruumilist olemust iseloomustavad järgmised mõisted:

- Parklinn
- Vabaplaneering
- Mikrorajoonid koos oma keskustega
- Ühe keskuse puudumine

Mustamäe võimalused eelnevast tulenevalt on

- Säilitada oma olemust
- Tugevdada juba eksisteerivaid omadusi
- Säilitada vabaplaneeringust tulenevat mittehierarhilist linnaruumi
- Säilitada mikrorajoonide paljude väiksemate keskuste võrku
- Tugevdada parklinna ideed

Vajalik on:

- Aktiivsemalt kasutada äärealasid
- Integreerida ettevõtluspiirkonda elukeskkonnaga
- Tegeleda paljude keskustega

B (Agabuš-Endjärvi-Truverk Arhitektid ja Toomas Paaver)

- Mustamäe ja Nõmme vaheline metsapark piki Mustamäe nõlva on kui väärtus omaette
- Paneelhoonestusega ala (potentsiaalne Parklinna ala) on selgelt piiritletav
- Oluline on toimiva kergliikluse võrgu loomine
- Vajalik on Tammsaare tee äärse äriala aktiveerimine
- Olulised on ühendused ümbrusega - olemas on selgelt tajutav ühendus Nõmmega, samuti peaks pääsena Ülemiste ümbrusest läbi Mustamäe parkmetsa Harku metsadeni.

C (I.Peil, S.Vallner, K.Nõmm)

- Monotoonsus ja korduvus annavad Mustamäele teatava suurejoonelisuse.
- Uue arhitektuuri või tegevuste lisamisel peavad need olema samas suurusjärgus.
- Mustamäe korterid on ehitatud minimaalsetest vajadustest lähtuvalt. Koos välisruumiga moodustavad nad optimaalse terviku.
- Mustamäel on algse planeeringu kohaselt üheksa võrdse tugevusega tuuma, need on võrgu sõlmpunktideks.
- Puude eluiga on pikem paneelmajade või infrastruktuuri kestvusest, seetõttu on investering keskkonda pikas perspektiivis tulutoovaim.
- Vabaduse tunde annab avaliku ruumi rohkus. Avalik ruum pole siin ainult tänav nagu eramajade rajoonis või tihedas linnakeskuses vaid kogu hooneteväline ala.
- Mustamäe elamukvartaleid poolkaarena ümbritsev tootmis- ja teenindusala peab muutuma raskesti läbitavast, suletud territooriumist poorseks struktuuriks.
- Ilmselt kõige tõhusamalt elavdaks mikrorajoonide hääbuvat siseelu neid läbiv kergliiklusteede võrk.
- Urbanistlik ribapark läbiks mikrorajoonide südameid, seeläbi õhutades ja aktiveerides neid.

D (Arhitektuuriagentuur)

- Põhiline on kõrghaljastuse kihi maksimaalne suurendamine.
- Abstraktsete muruväljakute asemel tuleb tekitada erinevate kasutusalaade võrgustikke.
- Mustamäel seob erinevaid tegevusi pretensioonitu siseruumi asemel kvaliteetne pargimassiiv.
- Mustamäele võiks lisanduda järgmise 10-20 aasta jooksul uus kvaliteetne kõrghaljastuse kiht koos uuesti programmeeritud maapinnaga.
- Selleks ajaks kui tuleb hakata paneelmaju uute hoonete vastu välja vahetama on Mustamäel pakkuda valmis tiheda teenindusvõrguga pargikeskkond. See eristaks Mustamäe selgelt teistest linnaosadest ning tagaks ka pikemaajalise atraktiivsuse.

Kokkuvõtteks on Mustamäe ruumilise arengu võtmeks olemasoleva paneelelamutega hoonestusruumi väärtustamine koos hoonetevahelise avaliku ruumi korrastamisega aktiivseks linnamaastikuks. Elamualasid läbivate kergliiklusteede võrgu lõpliku väljaehitamine nende sidumisega arendatavate mikrorajoonikeskustega annab võimaluse hea maastaabiga linnaruumi tekkeks. Rohealade sidumine ühtseks süsteemiks loob eelduse Mustamäe kui roheline linnaosa väärtustamiseks.

7. Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused

Põhiliseks säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu märksõnaks Mustamäe linnaosas on säästev ressursikasutus. Tallinna kõige tihedamini asustatud linnaosana on maaressursi kasutus Mustamäel säästlik ning selle veelgi säästvamaks muutmist võimaldab jäätmaade kasutuselevõtt. Samas linnaosa suure asustustiheduse ning hea katvusega põhitänavate võrgu tõttu on ühistranspordi kasutamine ning selle edasine arendamine Mustamäe linnaosas suhteliselt hõlbustatud ja heade väljavaadetega, mis omakorda tagab transpordiks kuluva ressursi säästva kasutuse. Mikrorajoonide keskustele orienteeritud teenindusvõrk ning sotsiaalse infrastruktuuri elementide paigutus ei eelda auto kasutamist ning on kättesaadav ka teiste liiklusvahenditega. Samal põhjusel moodustab ühistransport ja kergliiklus linnaosa igapäevaelus eraautode kasutamisele tõsiselt võetava alternatiivi.

Tehnilise infrastruktuuri põhiliste võrgurajatiste paiknemine on asustustihedusest ja hoonestusvormist lähtudes optimeeritud, millest tulenevad suhteliselt madalad kaasnevad kulud elaniku kohta.

Avatud vabaplaneeringuline ruumistruktuur, linnaosa rajamisel läbivalt ellu viidud mikrorajoonide planeeringud ning välisruumi normatiivsest tarbest lähtudes kavandatud hoonestatud alade ja rohealade vahekord loovad eelduse tasakaalustatud arenguks.

Paneelhoonestus on säästvaks elamuvormiks elanikele, kes hindavad linnalist elukeskkonda koos puhta õhu, tervistavaks tegevuseks piisava rohealade süsteemi ning heade ühendusteedega. Paneelkorterite hoonestusvormist lähtuv rekonstrueerimine ja uuendamine on märksa vähem ressursinõudlik kui uusehitus uutes asukohtades või vana hoonestuse lammutamine ning uue püstitamine.

Ülalnimetatud tunnuste edasine arendamine on säästva ja tasakaalustatud arengu põhiliseks tingimuseks Mustamäe linnaosas

8. Maakasutus

Ülevaade ja analüüs skeemidel:

Skeem II-2 Olev maakasutus

Skeem II-3 Kehtestatud ja algatatud planeeringud

9. Elanikkond ja elamine

Ülevaade ja analüüs skeemil:

Skeem II-4 Elamisalad

10. Tööhõive ja töökohad

Ülevaade ja analüüs skeemil:

Skeem II-5 Töökohtade paiknemine

11. Sotsiaalsfäär ja rohealad

Ülevaade ja analüüs skeemidel:

Skeem II-6 Sotsiaalsfääri ehitised

Skeem II-7 Rohealad

12. Liiklus ja tehniline infrastruktuur

Ülevaade ja analüüs skeemil:

Skeem II-8 Tänavavõrk

13. Linnaruum

Ülevaade ja analüüs skeemil:

Skeem II-9 Linnaruumi väärtused

14. II osa skeemid

II-1 Linnaehituslikud seosed 1:12500

II-2 Olev maakasutus 1:12500

II-3 Kehtestatud ja algatatud planeeringud 1:12500

II-4 Elamisalad 1:12500

II-5 Töökohtade paiknemine 1:12500

II-6 Sotsiaalsfääri ehitised 1:12500

II-7 Olevad rohealad 1:12500

II-8 Olev tänavavõrk 1:12500

II-9 Linnaruumi väärtused 1:12500

III OSA

PROBLEEMIASETUSED, LAHENDUSTE LÄHTEKOHAD, VÕMALKUD KONFLIKTID JA KESKKONNAMÕJU

1. Elanikkond ja elamine

1.1. Probleemiasetused

- **Elanikkond:** Mustamäe elanikkond väheneb ja vananeb. Üle 60-aastaste osakaal on üle 30%. Samas 65% elanikest on elanud Mustamäel üle 10 aasta. Hetkel vähene atraktiivsus noortele peredele.
- **Elamud ja korterid:** valdav osa korteritest asub suurpaneel elamutes, mis on valminud 1961-1974. Kui majade tehnosüsteemid on suures osas uuendatud, vajavad renoveerimist fassaadid (soojustamine, üldine välisilme/rõdud). Elamute struktuur lähiaastatel ei muutu.

1.2. Lahenduse lähtekohad

- Elanike arvu stabiliseerimine elukeskkonna kvaliteetsemaks muutmise teel;
- Elamiskeskonna muutmine ühtviisi atraktiivseks eri vanusegruppidele;
- Kohaliku võimu poolt algatatud ühistegevus elamutevahelise ruumi paremaks organiseerimiseks;

1.3. Võimalikud konfliktid

- Olevate elamualade tihendamisel/täiendhoonestamisel tekkivad konfliktid harjumuspärase looduskeskkonna vähenemise pärast.

1.4. Keskkonnamõju

- Autod vs. haljastus ja väliseluruum
- (Maa)omandist põhjustatud vastutuspiiride määramatus ja sellest tingitud huvide konfliktid (ühiskasutuses?) õuealade korrastamise ja arendamise suhtes

2. Tööhõive ja töökohad

2.1. Probleemiasetused

- **Tootmine:** Mustamäe tootmisterritooriumite arenguperspektiiv ei ole selgelt välja kujunenud. Puudub side kõrvalasuvate elurajoonidega.
- **Kaubandus:** Algselt planeeritud mikrorajoonide keskused on supermarketite tekke tõttu kaotanud elujõulisuse. Ilma kohaliku omavalitsuse poolt tehtavate soodustusteta ei ole võimalik mikrorajooni keskustes olevatel kaubanduspindadel täita oma ülesannet
- **Teenindus:** Teeninduses puudub väljakujunenud eri teenuseliikide pakkumise asukohapõhine hierarhia.

2.2. Lahenduse lähtekohad

- **Tootmine:** Tootmissektoris jätkub ümberstruktureerumine. Mustamäe ei ole optimaalne asukoht klassikalisele tööstustootmisele. Tootmisettevõtetest jäävad paigale keskkonnasõbralikud ja kohalikku elanikkonda tööjõuna kasutavad tootmised (leivatehas, karastusjookide tehas jms.). Perspektiivikas on teadusmahukas väiketootmine (teaduspark) TTÜ ja teadusasutuste baasil, samuti väikeettevõtete inkubatsioonikeskused. Arengualadel on võimalik ettevõtlus- ja elukeskkonna omavaheline tihedam integreerimine kui väljakujunenud elurajoonides.
- **Kaubandus:** Eelduste loomine mikrorajoonisisestelt kergliiklusteedelt kättesaadava esmatarbekaupadega varustava kaubanduse elujõulisuse tagamiseks. Suurmarketite tekke ja arengu kontrolli all hoidmine maakasutus- ja kauplemistingimuste kaudu.
- **Teenindus:** Elukohalähedane teenindusettevõtete areng vajab kohaliku omavalitsuse suunamist ja tuge.

2.3. Võimalikud konfliktid

- Suurte kaubanduskettide ja supermarketite surve lokaalsete kaubakeskuste väljatõrjumiseks.

2.4. Keskkonnamõju

- Kodulähedased töökohad ja kodukontorid vähendavad autotransporti ja ühiskondliku transpordi koormust ning transpordiga seotud negatiivset keskkonnamõju (müra, heitgaasid), samuti ka autoliiklusega seotud infrastruktuuri osakaalu linnaruumis.

3. Sotsiaalsfäär ja rohealad

3.1. Probleemiasetused

- **Haridus:** Vähene orienteeritus kutseõppele. Vajadus avatud noortekeskuste järele.
- **Kultuur:** Vajadus väiksemate, mikrorajoonide keskustes paiknevate kultuurikeskuste järele.
- **Sport:** Suur osa olevaid spordirajatisi (s.h. koolide juures) ei ole avalikus kasutuses. Puudub oma spordikool.
- **Tervishoid:** suurem vajadus esmatasandi polikliinilise arstiabi järele.
- **Sotsiaalküsimused:** Vajadus täiendava sotsiaalelamispinna järele.
- **Rohealad ja pargid:** Vähene kaitse olemasolevatele parkidele ja rohealadele täishoonestamise vastu. Puudub rohealade sihipärane ettevalmistus elanike aktiivse looduses liikumise korraldamiseks. Rohealad ei ole seotud ühtsesse süsteemi.

3.2. Lahenduse lähtekohad

- **Haridus:** Võimaluste leidmine olevate haridusasutuste maakasutuse säilimisele ning võimaluste loomine nende edasiarenduteks.
- **Kultuur:** Kohaliku omavalitsuse tugi kohalike kultuurikeskuste arenguks
- **Sport:** Spordirajatiste integreerimine terviksüsteemi.
- **Tervishoid:** toetada Mustamäe haiglalinnaku kaasajastumist. Täiendavate perearstipunktide loomise võimalused mikrorajoonide keskustesse.
- **Sotsiaalküsimused:** Võimaluste leidmine täiendavate munitsipaal-korterite rajamiseks.
- **Rohealad ja pargid:** Rohealadele ning parkidele tegevuspõhise funktsiooni määramine. Rohealade sidumine kergliiklusteedega ühtsesse süsteemi.

3.3. Võimalikud konfliktid

- Arendajate soov hoonestada oma maakasutuse piires seni avalikus puhkekasutuses olnud parkmetsa osi.

3.4. Keskkonnamõju

- Männi parki võimaliku spordi- ja vaba aja keskuse ja/või linnaosa keskuse rajamisega suureneks ala kasutuskooormus – tegemist on tallamise suhtes väga õrna sambliku kasvukohatüübiga
- Tammsaare tee võimaliku laiendusega on oht kaduda Tammsaare tee ääres Tondi tee ja Sõpruse pst vahel oleval haljasvööndil.
- Kadaka parkmetsa tagastatud osale kavandatakse korruselamute ehitamist

4. Liiklus ja tehniline infrastruktuur

4.1. Probleemiasetused

- **Kergliiklus:** Kergliiklusteed on 60% ulatuses olemas, kuid omavahel sidumata ning ebakvaliteetse pinnakattega (rulluisutajad!). Puuduvad ohutud fooridega ülesõidud linnatänavatest.
- **Autoliiklus:** Paljud olemasolevate kohalike magistraalteede ristmikud on ammendanud oma läbilaskevõime. Autoliiklus mikrorajoonide sees on reguleerimata. Toimub läbisõit elukvartalitest.
- **Magistraaltänavad:** Selgitamata on Tammsaare tee kui ülelinnalise tähtsusega magistraali perspektiivselt vajalik sõiduridade arv. Selle mitteteadmine mõjutab teeäärsete alade arendamist/reserveerimist.
- **Sõiduautode arvukus:** Sõiduautode arv Eestis 2001.aastani kasvas, kuid autoregistri korrastamisel viimastel aastatel on see vähenenud ca 16% võrra. Tallinnas keskmiselt oli 2003.aastal 0,33 sõiduauto elaniku kohta. Eeldatavalt ei ole see näitaja Mustamäe linnaosas suurem. 73% sõiduautodest on üle 10 aasta vanused. Jätkuvalt moodustavad väga olulise osa (24%) sõiduautodest Vene päritolu sõidukid. Neist 95% on üle 10 aasta vanused ja 45% (11% autode koguarvust) on üle 20 aasta vanused.
- **Parkimine:** Mikrorajooni sisene parkimine vajab ümberkorraldamist, et autod ei ummistaks hoonete sissekäikude esiseid alasid. Puuduolevad täiendavad parkimiskohad paiknevad mikrorajoonide eraomandusse läinud äärealadel.
- **Ühistransport:** Mustamäele iseloomulik trollibuss ei kata kõiki peamisi liikumissuundi. Selgitamist vajab trammiliini pikendamine Mustamäeni.
- **Elektrivarustus:** Mustamäe esimeste mikrorajoonide elektrivälisvõrkude normatiivne amortisatsiooni aeg on lähenemas või juba ületatud, mistõttu vajavad renoveerimist.
- **Veevarustus:** Probleemiks on, et paljud jaotustorustikud on trasseeritud läbi hoonete keldrite.
- **Kanaliseatsioon:** Probleeme pole.
- **Sadevete kanalisatsioon:** Idapoolse Mustamäe sadevete eesvool Mustjõe oja vajab rekonstrueerimist.
- **Soojavarustus:** Piki hoonete keldreid kulgevad soojusvõrgud tõstavad keldrite sisetemperatuuri ja ei ole alati ligipääsetavad.

4.2. Lahenduse lähtekohad

- **Kergliiklus:** Peab tekkima linnatänavatest väljaspool kulgev ja kõiki elukvartaleid ühendav kergliiklusteede võrk. Tänaväärseid jalgrattateid ehitatakse koos maagistraalteede rekonstrueerimisega, ning need on vajalikud lokaalseteks juurdepääsudeks.
- **Autoliiklus:** Elukvartaleid läbiv liiklus tuleb autoliikluse negatiivsete mõjude vältimiseks ümber korraldada. Kvartalite sees kasutada sobivaid liikluse rahustamise võtteid, mis ei takistaks kergliikluse sujuvat kulgemist.
- **Magistraaltänavad:** Kaalumist vajavad variantlahendused Tammsaare tee võimalikuks laiendamiseks ning Kadaka tee ja Ehitajate tee ristmiku rekonstrueerimiseks kahele tasapinnale.
- **Parkimine:** Elurajoonisest parkimist saab korraldada teadmises, et normatiivselt vajalikud parkimiskohad ei mahu elurajoonidesse. Kohaliku omavalitsuse ja eraomanikest maaomanike koostöö täiendavate tasuliste parklate rajamiseks mikrorajooni perimeetril.
- **Ühistransport:** Täiendavad ettepanekud trolliliinide tihendamiseks.

- **Elektrivarustus:** Kõrgepingevõrkude rekonstrueerimise (uuendamise) lahendab Eesti Energia AS Jaotusvõrk koos keskpinge võrgu üleviimisega 6 kV-lt 10 kV-le. Madalpingeliinid rekonstrueeritakse nii Eesti Energia AS Jaotusvõrgu kui ka liitujate vahenditega.
- **Veevarustus:** Edaspidiste renoveerimiste-projekteerimiste käigus tuleb ette näha transiitorustike ümberpaigaldamine
- **Kanaliseatsioon:** -
- **Sadevete kanalisatsioon:** Mustjõe oja vajab rekonstrueerimist.
- **Soojavarustus:** Soojusvõrkude kapitaalremontide korral tuleb igal võimalikul juhul trassid keldritest välja viia.

4.3. Võimalikud konfliktid

- Tammsaare tee täiendav laiendamine tekitab konflikti külgnevate elamute elanike suhtes, samuti Parditiigi pargi vähendamise osas.
- Kadaka-Ehitajate tee kahetasapinnaline liiklussõlm raskendab juurdepääse kõrvalasuvatele mikrorajoonidele.

4.4. Keskkonnamõju

- Magistraalteede negatiivset mõju elamualadele tuleb võimalikult vähendada ja leevendada
- Parkimisprobleemid mikrorajoonides.
- Kergliikluse vajaduste teadvustamine ja selle seadmine autotranspordiga võrdsele positsioonile peab olema sisuline
- Mikrorajoone läbiva mootorsõidukiliikluse piiramine vähendab müra ja õhusaastet elamualal, suurendab ohutust ja turvalisust

5. Linnaruum

5.1. Probleemiasetused

- **Hoonestuse struktuur:** Algselt Mustamäe rajamisel kavandatud planeeringuprintsiipide muutmisel kahjustub terviklik ja omaette väärtuseks kujunenud hoonestuslaad.
- **Hoonetevaheline ruum:** Hoonetevahelise ruumi arenemisel algsest rajamisest tänapäevani on muutunud vajadused (suurem autode hulk) ja kvaliteedinõuded algselt planeerituga võrreldes.
- **Avalik ja poolavalik ruum:** Puudub avaliku (tänaväärse) ja poolavaliku (elamutega vahetult külgneva) linnaruumi piiritlemine. Elanikud ei taju konkreetselt "oma" hoovi või õueala.
- **Arhitektuur:** Hoonete rekonstrueerimisel (s.h. rõdude kinniehitamisel ja otsaseinte soojustamisel) puudub ühtne lähenemine linnaosa kui terviku arhitektuurse kvaliteedi tõstmiseks.
- **Vaated:** Vaated linnaosale selle struktuuri kui terviku tajumiseks peavad säilima ka pärast magistraalteede rekonstrueerimist ja teeäärset täiendhoonestamist.

5.2. Lahenduse lähtekohad

- **Hoonestuse struktuur:** Võimaliku täiendhoonestuse kavandamisel lähtutakse väljakujunenud vabaplaneeringu põhimõtetest. Ei vastandata olemasolevat hoonestuslaadi uuele hoonestusele.
- **Hoonetevaheline ruum:** Hoonetevahelise ruumi kavandamisel on eesmärgiks lähtuda atraktiivse kvaliteetruumi tekitamise vajadusest, mis toimiks ühtlasi kommunikatsioonikanalina läbivate kergliiklusteede kaudu.
- **Avalik ja poolavalik ruum:** Avaliku ja poolavaliku ruumi maakasutuslik täpsustamine annab võimaluse neid moodustavate elementide sihipäraseks väljaehitamiseks.
- **Arhitektuur:** Välisilme parandamise ja kujundamise üldised põhimõtted annavad tõuke rekonstrueeritavate elamute terviklikuks käsitlemiseks.
- **Vaated:** Linnaruumi seisukohalt oluliste vaadete arvestamine hoonestuse planeerimisel. Vaadetel on oluline roll nii elanike asukohatunnetuse kui asukohas orienteerumise seisukohalt.

5.3. Võimalikud konfliktid

- Arendajate soovid uute alade täisehitamiseks ei pruugi tugineda arusaamisel väljakujunenud Mustamäe hoonestuslaadist kui väärtusest.

5.4. Keskkonnamõju

- Hoonestuse tihendamine oma aja arusaamadest ja vajadustest lähtudes planeeritud ning juba aastakümneid välja kujunenud terviklikel elamualadel on olulise keskkonnamõjuga.

IV OSA

PLANEERIMISLAHENDUS

Kaart IV-1 Maakasutus

1. Maakasutuse juhtfunktsioonid ja arengualad

Tulenevalt tõsiasiast, et Mustamäe linnaosa tuleb tunnistada valdavas osas ajastukohaseks väärtuslikuks terviklikuks hoonestusalaks, on üldplaneeringu ülesanne tagada nende alade säilimine põhiliselt oleval kujul suunitlusega elukeskkonna parandamisele. Suhteliselt vaba arengu võimalused on antud nn. arengualadel, kus pole olnud traditsioonilist vabaplaneeringust lähtuvat linnaehituslikku keskkonda või seda pole võimalik või otstarbekas taas luua. Arengualadel on võimalik ettevõtlus- ja elukeskkonna omavaheline tihedam integreerimine kui väljakujunenud elurajoonides.

Arengualadel on reservi teiste funktsioonidega integreeritud elamuehituse arendamiseks hinnanguliselt kuni 4000 eluasemele (ca 200 000 m² elamispinda). See korvab eluasemete arvu ja sellest tingitud elanike arvu võimaliku vähenemise (vt II osa 5.3) ning annab ruumilise võimaluse elanike arvu kasvuks linnaosas ca 2500 elaniku võrra. Samas tuleb hoiduda arengualade arengu monofunktsionaalsusest.

Üldplaneeringuga kavandatud arengualadel ning elanikke teenindavas olmeteeninduses, kaubanduses ja sotsiaalsfääris on olenevalt arengusuundade valikust esialgsetel hinnangutel võimalik luua 2000 kuni 5000 uut töökohta. Uute töökohtade loomiseks tuleb tõsta ka siin juba asuvate tööstus ja ettevõtlusobjektide maa-alade kasutamise intensiivsust.

Konkreetsed maakasutuse juhtfunktsioonidest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused oluliselt erinevad olemasoleva miljöö säilitamisega aladel arengualadega võrreldes. Seetõttu on vastavate alade maakasutuse erijooni järgnevalt täpsustatud.

Seadustest tulenevate maakasutuse piirangute nimekiri on esitatud planeeringu lisas.

1.1. Olemasoleva miljöö säilitamisega alad

1.1.1 Väikeelamumaa (tähis maakasutusplaanil EE)

- ⇒ Eramute maa
- ⇒ Kaksikelamute(paariselamute) maa
- ⇒ Ridaelamute maa
- ⇒ Kuni kahekorruseliste korterelamute maa.
- ⇒ Maapealsete garaažide maa.

Vajalik on senisäilinud homogeense hoonestusmiljöö säilitamine.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Kuni 10% hoonestusest on lubatud kõrvalfunktsioon – lähipiirkonda teenindavate ettevõtete maa - ärimaa (Ä) või üldkasutatavate ehitiste maa (Ü) - juhul kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust.

Elektrijaotuskilpide (voolumõõtjad) paigutamine avalikku tänavaruumi (olevate elektrikilpide külge) ei ole soovitatav. Kilpide paigutus kinnistute välisküljel anda koos planeeringulahendusega.

1.1.2 Korruselamumaa (EK₄)

⇒ Kolme- või enamakorruseliste elamute maa (maksimaalne korruste arv antud numbrina)
Üksikud korruselamute alad väljaspool paneelalamupiirkondi.

Elamisega seotud ehitised (garaažid, autovarjualused, jalgrattahoidlad, ühistegevusega seotud ehitised jms.)

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Kuni 20% hoonestusest on lubatud kõrvalfunktsioon - ärimaa (Ä) või üldkasutatavate ehitiste maa (Ü) - juhul kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning on võimalik rajada 1 parklakoht 50 m² kauplemis- või 25 m² toitlustuspinna kohta, kuid mitte vähem kui 2 parkimiskohta väljapoole liiklusalat.

1.1.3 Avatud hoonetevahelise ruumiga korruselamumaa (EK₅₋₉R)

⇒ Korruselamute maa

⇒ Korruselamute vaheline avalik ruum

Vajalik on Mustamäele omase vabaplaneeringulise hoonestusmiljöö säilitamine. Hoonete vahel moodustub ühiskasutuses olev avalik ruum haljasalade, puhkekohtade, kergliiklusteede, spordiplatside, mänguväljakute ja muuga.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Kuni 20% hoonestusest on lubatud kõrvalfunktsioon – lähipiirkonda teenindavate ettevõtete maa - ärimaa (Ä) või üldkasutatavate ehitiste maa (Ü)- juhul kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik korraldada ilma väljakujunenud elukeskkonda kahjustamata.

1.1.4 Osakeskuste segahoonestusala (C)

Osakeskustena (kohalike keskustena) on käsitletud valdava elamufunktsiooniga alade keskusi, mis tuleb säilitada ja tagada nende areng kohaliku elukondliku teeninduse tagamiseks.

⇒ mikrorajoonide keskused

⇒ ärid

⇒ avalikud teenused

⇒ kultuuriobjektid

⇒ kohalikud tervishoiuasutused

Ehitiste ala, mille moodustavad osakeskuste funktsioone täitvad ettevõtted

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Hoonestatavast alast kuni 25% ulatuses on lubatud korruselamumaa.

Detailplaneeringutes tuleks läbi analüüsida linnaruum detailsusega, mis võimaldab luua piirkonda sobivat tihedat linnalikku miljööd. Parkimine tuleb lahendada reeglina omal krundil. Oluline on mikrorajooni läbivate kergliiklusteede integreerimine.

1.1.5 Üldkasutatavate ehitiste maa (Ü)

⇒ haiglad, polikliinikud

⇒ koolid

⇒ kõrgkoolid

⇒ lasteasutused

⇒ spordi- ja vaba aja ehitised

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Üldkasutatavate ehitiste maa-aladel tuleb tagada hoonete ümber heakorrastatud haljasalade rajamine ja olemasolevate parkide säilitamine.

1.1.6 Ärimaa (Ä)

Kaubandus- ja teenindusettevõtete ning kontorite maa. Kõrvalsihotstarbena elamumaa sihtotstarve 50% või üldkasutatavate ehitistemaa sihtotstarve 50%

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Nõuetekohane parkimine lahendada reeglina omal krundil. Tagada krundi heakorrastatud haljastamine 15% ulatuses krundi pindalast.

1.1.7 Parkide ja üldkasutatavate rohealade maa (H)

Olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa.

Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Rekreatsiooni- ja spordirajatiste kavandamisel parkide ja üldkasutatavate rohealade maale tuleb rajatiste kasutusest tingitud parkimisvajadused lahendada rohealasisid säästvalt ning mitte ümbritseda rajatisi üldist maakasutust takistavate piiretega. Detailplaneeringute koostamise delegeerimine huvitatud isikutele toimub nimetatud aladel ainult üldiste huvidega põhjendatud erijuhtudel. Eraõiguslik isik ei tohi olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga või linnaosadega linnades vastavuses linnaosa kehtestatud üldplaneeringuga (Planeerimisseadus § 10 lg 6). Planeerimisel arvestada Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala nõuetega.

1.1.8 Transpordimaa (LP)

- ⇒ garaažide ja parklate maa väljaspool väikeelamumaad
- ⇒ ühistranspordi parklad

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Maa-aluste garaažikomplekside puhul kaaluda võimalusi hoonekehandi katusele täiendavate parklakohtade saamiseks.

1.1.9 Eriterritooriumid (ST;SK)

- ⇒ tehnorajatiste maa (ST)
- ⇒ katlamaja maa (SK)

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Maakasutuspiirangute määramisel arvestada piirkonnas väljakujunenud miljöoga.

1.2. Arengualad

1.2.1 Tervishoiuasutuste arenguala (A-1)

- ⇒ tervishoiuasutuste hoonestus
- ⇒ tervishoiuasutusi teenindavad ehitised
- ⇒ parklad, juurdepääsuteed
- ⇒ haljasalad

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Tagada ehitiste ümber heakorrastatud haljasalade rajamine, üldkasutatava avaliku ruumi kvaliteet ja ala siseste juurdepääsuteede, sh kergliiklusteede olemasolu. Parkimine lahendada ala piires.

1.2.2 Korterelamute ja üldkasutatavate ehitiste arenguala (A-2)

- ⇒ Korterelamud
- ⇒ Teadusasutused
- ⇒ Tehnoloogiapargi komponendid

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Kogu parkimine lahendada omal krundil. Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal tervikalana vähemalt 15% planeeritavate alade pindalast mis ei sõltu olevate ega kavandatavate kinnistute arvust.

1.2.3 Korterelamute ja äriehitiste arenguala (A-3)

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Kogu parkimine lahendada omal krundil. Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 10% planeeritavate maade pindalast.

1.2.4 Üldkasutatavate ja äriehitiste arenguala (A-4)

Tehnoloogiapargi võimalikud komponendid.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Kogu parkimine lahendada omal krundil. Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 10% planeeritavate maade pindalast.

1.2.5 Tootmise ja/või ärifunktsiooniga arenguala (A-5)

Võimalus olevate tootmisalade ümberkujundamiseks tehnoloogiapargi teadusmahuka tootmise vajadusteks.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Kogu parkimine lahendada omal krundil. Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 10% planeeritavate maade pindalast.

1.2.6 Elamute ja äriehitiste arenguala (A-6)

- ⇒ Korterelamud
- ⇒ Väikeelamud
- ⇒ Garaažid

Magistraalteede äärsed praegu väikeelamute ja maapealsete garaažidega hoonestatud alad, mida võib arendada korterelamute ja äriehitistega.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Kogu parkimine lahendada omal krundil. Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 10% planeeritavate maade pindalast.

1.2.7 Linna/linnaosa keskuse/äriehitiste/elamute arenguala (A-7)

Ärimaad, mille puhul on võimalik keskuse ja elufunktsioonide integreerimine.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Kogu parkimine lahendada omal krundil. Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 10% planeeritavate maade pindalast. Tagada üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu ja ala sisese kergliiklusteede võrgustiku olemasolu.

1.2.8 Tallinna Tehnikaülikooli arenguala (A-8)

- ⇒ õppehooned
- ⇒ teadusasutused
- ⇒ tehnoloogiapargi komponendid

- ⇒ ülikooli kampus (campus)
- ⇒ ülikooli elamud
- ⇒ spordi- ja vaba aja ehitised
- ⇒ haljasalad

Ehitustegevus arengualal toimub vastavalt ülalnimetatud kasutusotstarvetele detailplaneeringute ning keskkonnamõju hindamise alusel.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Üldkasutatavate ehitiste maa-aladel tuleb tagada hoonete ümber heakorrastatud haljasalade rajamine ja olemasolevate parkide säilitamine.

1.2.9 Tammsaare tee tulevaseks laienduseks reserveeritav ala (L-1)

Kuni Tammsaare tee laiendamiseni:

- ⇒ garaažid ilma täiendava ehitusõiguseta
- ⇒ haljasala

Võimalik alal paiknevate garaažide kasutamine ilma õiguseta neid laiendada. Võimalik ala korrastamine haljasalaks Tammsaare tee laienduse valmimiseni.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Tammsaare tee laienduse kavandamisel arvestada vajaliku müratõkestuse ja roheline eraldusribaga. Kavandamisega peab kaasnema üksikasjalik veerežiimi analüüs ning ehitamisel tuleb võtta meetmed veerežiimi rikkumise ärahoidmiseks.

1.2.10 Haljasala ning juurdesõitude ja parkimise ala (L-2)

Ehitajate tee endise teetrassi osa.

- ⇒ haljasala
- ⇒ haljasalaga integreeritud parkimine
- ⇒ juurdesõit kõrvalasuvalle arengualale

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Tagada kõrghaljastuse osakaal vähemalt 40% ulatuses tervikalana. Ala on ehitusõiguseta.

2. Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused

Skeem IV-2 Rohealade süsteem

Rohelise võrgustiku toimimist tagab rohealade süsteem, mis koosneb üksteist täiendavatest maakonna tasandi, Tallinna linna tasandi, linnaosa tasandi ning mikrorajooni tasandi vastavate elementide võrgustikest.

Maakonna tasandi rohevõrgustiku elementidest külgneb Mustamäe linnaosaga Mustamäe ja Nõmme vaheline Mustamäe nõlva järgiv Rahumäelt algav rohekoridor, mida on väärtustatud ka Tallinna üldplaneeringus ning moodustab olulise osa Tallinna haljastute arengukavas esile tõstetud meridiaansest rohelisest vööndist.

Tallinna rohelise võrgustiku püsimisel on Rahumäe-Nõmme-Kadaka-Astangu piirkond üheks kõige olulisemaks ühenduslüliks, mis seob linna oma tagamaa metsadega. Mustamäe nõlva vahetus läheduses leidub ka mitmeid kultuurimälestisi (pakktee Tähetorni tänaval, Glehni loss ja sellega seotud ehitised, mitmed individuaalelamud), mis on tinginud nõlva lülitamise ka maakonna tasandi väärtuslike maastike nimistusse. Ala leiab laialdast kasutamist suusatajate, uisutajate, orienteerujate, jalgratturite jt. poolt. Mustamäe nõlva geoloogiline, ökoloogiline ja sotsiaalne tähtsus on toonud esile maastikukaitseala loomise vajaduse.

Rohevõrgustiku koostisosi, mis loovad Mustamäe ja Nõmme linnaosadele ühenduse Harku parkmetsaga, tuleb jätkuvalt arendada ühtse rekreatiivalana ning hoiduda maakasutusest, mis võiks seda arengut takistada.

Linnaosa tasandil on tähtsal kohal metsapargid ja haljasalad (Sütiste parkmets, Ehitajate tee äärsed metsatukad, Männipark, Kadaka parkmets). Viimati nimetatuid on võimalik paari ühenduslüluga siduda Nõmmelt Veskimetsa viivaks lingiks. Lõigus Männipark-Vilde tee kulgeb see Ehitajate tee äärsel haljasribal. Vajalikuks osutub ühenduse täiendamine ka põhja pool Tammsaare tee ja Kadaka tee ristmikku paiknevate parklate ja äride piirkonnas.

Mikrorajoonide ja linnaosa mikrotasandi rohevõrgustiku aluseks on suuremad haljasmaad ja –ühendused mikrorajoonide sisemusse jäävatel aladel ning teistest suurematest rohealadest eraldi paiknevad metsapargi- ja pargialad (Parditiigi park, Lepistiku park, jt). Linnaosa ja mikrorajoonide tasandit toetab ka tänavatest eraldatud kergliiklusradade võrgustik. Väga oluline roheline ühenduslüli on tänavahaljastus (puiesteed, puuderead, elamute ja tänavate vaheline kõrghaljastus).

Detailplaneeringute koostamisel tuleb olulise alusmaterjalina vaadelda mitte ainult üksikuid kõrghaljastuselemente, kaitstavaid loodusobjekte ja liike planeeringualal vaid arvestada planeeringu koostamisel ka nende kuuluvust ülaltoodud rohelise võrgustiku üksteisega seotud tasanditesse.

Mustamäel varem voolanud ojad (lisaku, Mustjõe, Soone jt) said alguse Mustamäe nõlvaku alustest allikatest. Need toituvad omakorda Ülemiste-Männiku-Nõmme liiviku poolt imbuvast pinnaseveevoolust. Linnaosa väljaehitamise käigus suleti veekogud valdavalt maa-alusesse sadeveekanalisatsiooni. Siiski võib kaitsealuseid allikaid ja neid ümbritsevat ala Lepistiku pargis lugeda looduslikeks ning ka mujal võib kohata poollooduslikena säilinud osi. Säilitada tuleb Mustamäe keskkonda rikastavate looduslike ja poollooduslike veesilmade ning nende ümbruse veerežiim. Otstarbekas on eelistada allikate vee juhtimisele sademeveekanalisatsiooni selle kasutamist veesilmade toiteks. Arvestada tuleb ehituste mõjudega. Väikeveekogud tuleb maastikuliselt siduda ümbritsevate haljasaladega ning vastavalt Looduskaitseadusele tagada nende ümber piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd (vt. LISA: Seadustest tulenevaid maakasutuse kitsendusi põhjustavate nähtuste nimekiri). Veesilmasid on võimalik kujundada ka elamute õuealadel (vt. IV 3.2.4 Sademevete kanalisatsioon).

3. Liiklus ja tehniline infrastruktuur

3.1. Liiklus

Skeem IV-3 Kergliiklus

Skeem IV-4 Autoliiklus ja parkimine

Skeem IV-5 Ühistransport

3.1.1 Magistraalide trasseering ja eritasandiliste ristmike asukohad

Magistraalseid autoteid on Mustamäe linnaosas piisavalt ning linnaosa seisukohalt uute rajamise vajadus puudub. Tänavavõrk säilib põhiosas olemasoleval kujul. Üldplaneeringu koostamise käigus OÜ STRATUM poolt tehtud liiklusuuringud ei näita olemasolevate magistraalteede ja enamuse ristmike läbilaskevõime ammendumist. Arvutustest tulenes siiski, et ristmike läbilaskevõime tagamiseks tuleb perspektiivis laiendada ülelinnalist tähtsust omav magistraaltee - Tammsaare tee.

Tammsaare tee võimalik laiendamine toimub Tallinna liiklussüsteemi funktsioneerimise tagamiseks ja laienduse rajamine tõuseb päevakorda pärast Lõunaväila valmimist Tondi tänava trassil, eeldatavalt 2007.aasta paiku.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuses 10.10.2002.a. toimunud nõupidamisele otsustati koostada paralleelselt Mustamäe üldplaneeringuga Tammsaare tee võimaliku laiendamise variantlahendused tulemuslikkuse analüüsiga.

Pärast kolme variandi liiklustehniliste ja majanduslike aspektide ja keskkonnamõju hindamist otsustati linnavalitsuses 7.11.2002.a. toimunud nõupidamisel, milline variant võtta üldplaneeringu lahenduse aluseks.

Üldplaneeringus on näidatud maa reserveerimise üldistatud vajadus Tammsaare tee perspektiivse laiendamise ja eritasandiliste ristmike ehitamise võimaldamiseks, mida on avalikustamise tulemusi arvestades täpsustatud kehtestatud detailplaneeringu ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukohtade alusel.

Tallinna seisukohalt on Tammsaare tee tähendus linnalise transiitühendusena, teistest, põhiliselt Mustamäed teenindavatest magistraalidest (Sõpruse ja Mustamäe tee) suurem. Kadaka tee on Laki tänavast alates oluline rasketele veostele lõunasuunalise väljasõidu tagamiseks linnast, kuid arvutuste andmetel jääb selle summaarne liiklusintensiivsus Tammsaare teega võrreldes väiksemaks ka tulevikus. Samas tuleb Kadaka tee täies ulatuses koos ristmikega (sh Mustamäe tee – Kadaka tee, Kadaka tee – Laki, Kadaka tee – Ehitajate tee – Tammsaare tee, Kadaka tee – Kadaka puistee ristmikud) rekonstrueerida.

Olemasolevaid teid ja ristmikke tuleb hooldada, remontida ja rekonstrueerida vastavalt vajadusele ja võimalustele, füüsiliselt on seda võimaldav teemaa olemas.

3.1.2 Uued tänavad

⇒ **Juurdepääsud - kõrvaltänavad**

Otstarbekas on Vilde tee pikendamine Kadaka teeni pärast Mustamäe katlamaja reservmahutite raudteeharude likvideerimist seoses Harku karjääre teenindava raudteelõigu (alates Hiiult) likvideerimisega.

⇒ **Juurdepääsud - kvartalisised tänavad**

Vajalik on end. Kadaka aiandi alal oleva arenguala juurdepääsude tagamine avaliku läbiva tänavavõrguga, samuti Laki tänava ühendamine Kadaka teega.

3.1.3 Kergliiklusteed

⇒ **Kergliiklusteede mõiste**

Kergliiklustee on jalgsi(s.h. lapsevankriga), jalgrattaga, rulluiskudega või tõukerattaga sujuvaks ja turvaliseks liiklemiseks ette nähtud tee. Kergliiklustee ei ole kasutamiseks mistahes mootorsõidukile (s.h.mopeedile ja motorollerile). Hoonestatud aladel asuvad kergliiklusteed hoitakse talvel lumevabadena, et võimaldada liiklemist jalgsi ja jalgrattaga.

⇒ **Kergliiklusteede liigitus Mustamäe üldplaneeringus**

1. Linnaosadevahelised kergliikluse peateed

Teed sobivad sujuvaks liikumiseks linnaosade vahel ning linnaosa sees, kulgedes rohelises ja atraktiivses linnaruumis väljaspool linnatänavaid.(näitena likvideeritava Harku karjääri teenindava raudtee tammi Mustamäega külgnev osa)

2. Mikrorajoonide vahelised kergliikluse peateed

Teed, mis on mõeldud eelkõige jalgratta ja rulluiskudega sujuvaks liiklemiseks. Kulgevad läbi mikrorajoonide valdavalt laste-, haridus- ja spordiasutuste ning kaubanduskeskuste läheduses. Kergliikluse peateed ühendavad ja läbivad õuealad, mitte elamukrunte. Ristumisi linnatänavatega (mootorsõidukiteedega) on minimaalselt. Ülekäik toimub jalgrattafooride abil. Elamukvartalite sees olevate autoteede suhtes on need peateed.

3. Kergliiklusteed (jalgrattateed) linnatänavate kõrval.

Rajatakse reeglina koos magistraaltänavate rekonstrueerimisega. Sobivad lühimatksadeks ja juurdepääsudeks. Puuduseks on palju ülesõite väiksematest autoteedest.

4. Kvartalisised autoteed, mis sobivad ka kergliikluseks.

5. Kergliiklusteed metsaparkides.

6. Matkarajad.

⇒ **Kergliiklusteede lahendused**

Kergliiklusteede võrgustiku üldine planeeringulahendus on edasiste läbirääkimiste lähtekohaks erinevate maavaldajatega.

1. Mikrorajoonide vahelised kergliikluse peateed .

80% ulatuses on mikrorajoonide sees olevad teed täna olemas. Puuduvad ohutud ühendusülid erinevate teelõikude vahel. Puuduvad ohutud ülesõidud linnatänavatest - skeemile on näidatud võimalike jalgrattafooride asukohad. Olevate teede kate on ebakvaliteetne - ei sobi rulluiskudega liiklemiseks. Teed on vaja katta peene täitefraktsiooniga asfaldiga.

2. Kergliiklusteed (jalgrattateed) linnatänavate kõrval.

Teid on välja ehitatud uute liiklusemagistraalide kõrvale. Uute kergliiklusteede rajamine toimub koos autoteede rekonstrueerimisega.

3. Kvartalisised autoteed, mis sobivad ka kergliikluseks.

Enamiku kvartalisestest teede pinnakatte kvaliteet ei ole sobiv rulluisutajatele (ka lapsevankritele). Vajalik pinnakatte uuendamine (peene täitefraktsiooniga asfalt).

4. Kergliiklusteed metsaparkides.

Osaliselt välja ehitatud ja kaetud peenkruusakattega. Vajalik teede ühendamine ühtsesse võrgustikku.

5. Matkarajad.

Eraldiseisvad tähistatud matkarajad puuduvad. Skeemile on kantud matkaliidu poolt tehtud matkaraja ettepanek. Täiendavalt oleks otstarbekas tähistada erinevaid matkaradu, mis läbiksid Mustamäel asuvaid loodusmälestisi. Vajalik on infotahvlite ja viitade süsteemi paigaldamine.

3.1.4 Liikluskorralduse üldised põhimõtted

⇒ **Tänavad**

Mustamäe on kaetud magistraaltänavate võrguga, millelt avanevad väljasõidud õuealadelt. Mikrorajoonisestele õuealadele juurdepääsude - kvartalisestest elamukrunte ühendavate

tänavate tekkimine on võimalik üksnes hoonetevahelise avaliku ruumi detailsemate planeeringutega piirkonna elanike ühissoovi alusel.

⇒ Õuealad

Hoonetevahelise avaliku ruumi korrastamisel detailsemate planeeringute kaudu on vajalik nii palju kui võimalik likvideerida läbisõidud elamutevahelistest sisehoovidest.

⇒ Liikluse rahustamine

Liikluse rahustamiseks õuealadel on soovitatav kasutada suure raadiusega künniseid (tagamaks ohutu ülepääsu kergliiklusele s.h. rulluisutajatele ja lapsevankritele), teede muutmist käänuliseks, haljastusega sidumist ning teisi kergliikluse sujuvat kulgemist mitte takistavate liikluse rahustamise võtteid vastavalt õueala terviklahendusele.

3.1.5 Põhiliste tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tänavatega seotud tehnovõrkude lahendus on antud peatükis 3.2 Tehniline infrastruktuur.

3.1.6 Parkimiskohtade planeerimise üldised põhimõtted

Mustamäe linnaosa parkimiskohtade planeerimise aluseks on võetud linnatänavate projekteerimisnormi EPN 17 tabel 7.2 (elamute parkimismatiiv). Võimalikest linnaosa paiknemise asukohtadest (linnakeskus, vahevöönd, äärelinn) on aluseks võetud vahevööndi normatiiv. Võttes aluseks 1-2 toaliste (0,6 autot korteri kohta) ja 3 ja enamatoaliste korterite vajaduse (0,8) on planeeringus arvestatud keskmisena 0,7 autot korteri kohta.

Skeemil IV-4 Autoliiklus ja parkimine on antud parkimiskohtade vajadus mikrorajoonide kaupa. Kuivõrd Mustamäe elurajoonid hoonestati ilma maareservi jätmata kaks korda väiksema parkimismatiivi alusel, on selge et täiendava parkimismaa tekitamine elurajoonides toimub üksnes muu avalikuks kasutamiseks vajaliku maa (laste mänguplatsid, haljasalad, spordiväljakud, kergliikluse teed jms.) arvel.

Eeldades, et Mustamäel keskmiselt on sõiduautode arv elaniku kohta võrdne Tallinna keskmisega (0,33) on võimalik välja tuua sõiduautode jaotus mikrorajoonide kaupa ning võrrelda seda normatiivselt vajalikuga.

Tabel: sõiduautode jaotus Mustamäe linnaosas mikrorajoonide kaupa

Mikrorajoon	Korterit		el/krt	Autode arv	Parkimiskohtade arv		
	arv	%		olev arvutuslik	norm EPN 17 (kohta)	vahe	kaetud %
I	3 862	13,2%	1,73	2 241	2 703	-462	82,9%
II	1 695	5,8%	1,97	1 118	1 187	-68	94,3%
III	1 821	6,2%	1,82	1 108	1 275	-166	87,0%
IV	4 329	14,8%	2,05	2 973	3 030	-57	98,1%
V	2 909	10,0%	2,08	2 026	2 036	-10	99,5%
VI	3 827	13,1%	2,16	2 762	2 679	83	103,1%
VII	1 240	4,2%	2,35	976	868	108	112,4%
VIII	2 827	9,7%	2,09	1 975	1 979	-4	99,8%
IX	1 270	4,3%	2,16	917	889	28	103,2%
Sääse	3 750	12,8%	2,18	2 734	2 625	109	104,1%
Siili	1 705	5,8%	2,23	1 274	1 194	81	106,8%
Kokku mikrorajoonides	29 235	100,0%	2,06	20 105	20 465	-360	98,2%
Kokku Mustamäel	sh garaažides ca			3 000	2 000	-1 000	
	sh tänastes tasulistes parklates			2 000	2 000		
	täiendav vajadus ca			1 462	3 000		
	pargivad elamuüuedes			15 105	13 465		

Arvutuste järgi on tänane normatiivne vajadus kaetud, kuid ületatud on eluõuede füüsiline mahutavus. Olevat maakasutust analüüsidest võib väita, et elumute lähedusse saab parkida maksimaalselt 2/3 normatiivsest autode hulgast. Selle leevendamiseks oleks vajalik ca 1500 parkimiskohta erinevates asukohtades. Pärast Tammsaare tee laiendamise väljehitamist vajab kohta veel kuni 1000 seni garaažides parkinud autot. Tagamaks parkimiskohtade arvu tulevikus selliselt, et eluõuedes uste ees ei pargi autosid üle füüsilise mahutavuse on vajalik erinevates asukohtades (tasulised parklad, parkimismajad, garaažikatused, äriparklate kasutamine öösel) rajada lisaparkimisvõimalused ca 3000 sõiduautole. Kuna olemasolev Tammsaare tee osa jääb kasutatavaks vaid elupiirkonna siseliikluse tarbeks võimaldavad tee mõõtmised liikluskorraldust muutes osa tänavast kasutusele võtta parkimisalana. Võimalikud piirkonnad tasuliste parklate arendamiseks arengualadel väljaspool elumualasid on kantud üldplaneeringu skeemile.

Parkimiskohtade nappuse tõttu on Mustamäe elumualadel perspektiivitu raskete veokite (sadulautod, turismibussid jm) parkimine ning ka selle vajaduse rahuldamine saab toimuda vaid tasulistes parklates linnaosa äärealadel.

Elumutevahelise avaliku ruumi detailsemal läbilahendamisel on ümbruskonna elanike valik, kas suurendada autovabu alasid või asendada üldkasutatav maa parklatega. Tänapäevase olukorraga võrreldes annab olulise kergenduse parkimise korrastamine (parklas seisvate autovrakkide likvideerimine, parkimiskohtade ja külalisparklate tähistamine jms).

Kõrghaljastuse puudumisel sisehoovides on võimalik täiendavate õuealuste parklate (mitte garaažidel!) rajamine.

⇒ Täiendavad parkimisvõimalused

1. Parkimisalade või parkhoonete rajamine arengualadele koostöös maaomanikega. Võimalik on praeguste tasuliste parkimisalade hoonestamine mitmekorruseliste parklatega.
2. Pärast Tammsaare tee võimalikku laiendamist on võimalik kaaluda olemasoleva tänavamõne sõidurea ümberkorraldamist parkimiseks.

3.1.7 Ühistransport

Mustamäe linnaosa jääb ka tulevikus üheks ühistranspordiga paremini ühendatud linnaosaks Tallinnas. Linnaosadevahelisteks ja linnaosasisesteks transpordiliikideks jäävad trollibussid ja autobussid, mida täiendavad taksobussiliinid.

Kuigi Mustamäe on ühistranspordi kättesaadavuselt üks paremini varustatud linnaosi, ei ole kõik avalikud asutused (s.h. Mustamäe polikliinik) ja suurema arvu töötajatega ettevõtted (s.h. Mustamäe tervishoiulinnak) parimal võimalikul viisil ühistranspordiga kättesaadavad. Seetõttu on tehtud ettepanekud täiendavate tänavate varustamiseks ühistranspordiliinidega. Ühistranspordivahendite liikluse sujuvuse parandamiseks on vajadusel võimalik ka ühistranspordi eelisradade korraldamine magistraalteedel.

Mustamäe sidumiseks ühistranspordiliinidega teistes linnaosades paiknevate sihtkohtadega on olemasolevatel tänavatel olemas nõuetekohased tehnilised võimalused kõigis suundades. Ühistranspordi arengu täpsemaks kavandamiseks on vajalik koostada ühistranspordi arengukava alusel analüüs, mille käigus uuritakse sõitjate vajadusi, olevate bussimarsruutide otstarbekust, täituvust ning nende jõukohaseid optimeerimise võimalusi. Analüüsi tulemused võimaldavad otsustada, kas ümberistumisvõimalustega ühistranspordiliinide võrgustik tagab otseliinide puudumisel vastavuse teenindustaseme normidega ning kas lisaliinide avamine on tasuv.

Üldplaneeringus on reserveeritud koridor võimalikuks rööbastranspordiühenduseks kesklinnaga piki Akadeemia teed ja Sõpruse puisteed.

3.1.8 Raskete veoste marsruudid

Raskete veoste marsruutidena on kasutatavad Tammsaare tee, Mustamäe tee Tammsaare teest kesklinna poole ning Kadaka tee kadaka puisteest Laki tänavani (skeem IV-4). Sõpruse puisteed ei ole ette nähtud raskete veoste liikumisteena kuna see viib raskeveosed kesklinnalähedastele koormatud tänavatele. Otstarbekas on rasked veosed suunata Kadaka teelt perspektiivsele ühendusteele Paldiski maanteele.

3.1.9 Liikluse kahjulikku mõju vähendavad meetmed

Oluliseks liikluse kahjulikku mõju vähendavaks meetmeks on Mustamäel ühistranspordi eelisarendamine (tagada inimväärne täituvus tiptundidel, regulaarsus, sujuvus, mugavus, puhtus, ohutus, viisakas klienditeenindus jne).

Mikrorajoone läbiva mootorsõidukiliikluse piiramine vähendab müra ja õhusaastet elamualal, suurendab ohutust ja turvalisust

Tänavate rekonstrueerimisel tuleb tee projektiga ette näha sõidutee äärsed kergliiklusrajad ja kohad uuele kõrghaljastusele, mis vähendab kahjulike mõjude levikut külgnevatele elamualadele.

Haljasaladel parkimine tuleb lõpetada. Seda saab teha nii parkimiskorralduse kaasajastamisega kui ka liikluskorralduslike vahenditega (äärekivid, liiklust piiravad väikevormid) ja haljastuse ümberkorraldamisega.

Parklate täpsemaks paigutuseks tuleb tellida eraldi töö kas mikrorajoonide detailplaneeringutena või teemaplaneeringuna. Elamuesise parkla lahenduse väljatöötamiseks on vaja määrata konkreetne autokohtade arv. Lahendus peab lähtuma kohalikest piiravatest teguritest (kõrghaljastus, laste liivakastid, pesukuivatuse ja vaibakloppimise inventar, prügikonteinerite kohad jne). Parkimise korraldamise võimalused mikrorajoonide sees sõltuvad eelkõige elanike vahelistest kokkulepetest. Vabaplaneeringuga piirkondades võivad majadele teenindamiseks eraldatud kruntide piirid osutuda mittesobivaks ja rühmiti (majagruppide või mikrorajoonide kaupa) planeerimisel saab välja töötada paremaid kompromisslahendusi, mille kahjulikud mõjud on minimeeritud.

3.2. Tehniline infrastruktuur

3.2.1 Elektrivarustus

Skeem IV-6 Elektrivarustus

Üldist

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu elektriosas on määratud linnaosa perspektiivsed elektrikoormused ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Reserveeritud on maa-ala uue 110 kV toitealajaama ehitamiseks.

Elektrienergia saamiseks konkreetsele objektile tuleb taotlejal pöörduda Eesti Energia AS Jaotusvõrgu poole.

Elektriosa lahendamisel on aluseks AS Elpec'i poolt 2002 a. koostatud "Tallinna piirkonna 20-110 kV elektrivõrkude arengukava kuni 2020 aastani" ja AS Eldeco poolt 1997 a. koostatud "Tallinna elektrivarustuse süsteemi arenguskeem kuni 2010 aastani" köide II "Elektrilised koormused, 6-20 kV elektrivõrk".

Elektritarbijate üldiseloostus

Mustamäe linnaosa jaguneb kolme ossa – elamurajoonid, Kadaka tee äärne tööstusrajoon ja Akadeemia tee äärsed Tehnikaülikool ja tehnoloogiapark.

Elektrivõimsused

AS Eldeco poolt 1997 a. koostatud elektrivõimsuste kasvu arvutus kuni 2010 aastani nägi ette Mustamäe – Kadaka linnaosa elektrivõimsuste kasvu järgmiselt :

olemasolev võimsus 01.01.1996 a. - 25 MW

planeeritav võimsus 2005 a. - 37 MW

planeeritav võimsus 2010 a. - 46 MW

Võimsuste kasv on ette nähtud järgmistes rajoonides :

1) tehnoloogiapark - 3,2 MW

2) Mustamäe tee-Tammsaare tee-

Laki tn. rajoon - 2,8 MW

3) Mustamäe tööstusrajoon - 5,0 MW

4) Mustamäe elurajooni
gaasipliitide asendamine
elektripliitidega - 10,0 MW

kokku - 21.0 MW

Elektrienergia kasutamist elekterkütteks ja soojavee valmistamiseks ette nähtud ei ole.

Analüüsides võimsuste kasvu 14 a. jooksul saame võimsuse keskmiseks juurdekasvuks 4,5% aastas.

AS Elpec poolt 2002 a. koostatud Tallinna piirkonna elektrivõrkude arengukava (kuni 2020 aastani) näeb ette koormuste kasvu toitealajaamade lõikes mitte linnaosade lõikes.

Analüüsides võimsuste kasvu Mustamäe toitealajaamades aastatel 2001 kuni 2020, saab võimsuste keskmiseks juurdekasvuks 3 % aastas.

Erinevate juurdekasvu protsentidega arvutades saaksime Mustamäe linnaosa elektrivõimsusteks järgmised näitajad:

Tabel: Mustamäe linnaosa elektrivõimsuste näitajad

aasta	AS ELPEC juurdekasv 3 % aastas	AS ELDECO juurdekasv 4,5 % aastas
1996	25 MV	25 MW
2005	32 MV	37 MW
2010	38 MV	46 MW
2020	50 MV	-

Elektrivarustuse süsteem

▪ Olemasolev olukord

Mustamäe linnaosa elektritarbijaid varustatakse elektrienergiaga järgmistest toitealajaamadest :

Veskimetsa - 220/110/35/6 kV

Järve - 110/35/6 kV

Mustamäe - 35/6 kV

Tallinna Tehnikaülikooli (TTÜ) - 35/6 kV

Kadaka - 110/10 kV

Mustamäe keskpinge jaotusvõrk töötab pingel 6 kV (trükikoda Laki tn. 10 kV pingel !).

Osa Kadaka tee tööstusrajoonist viiakse üle Kadaka alajaama toitele pingel 10 kV.

Madalpinge jaotusvõrk töötab pingel 400/230 V.

Nii keskpinge 6-10 kV jaotusvõrk kui ka madalpingevõrk on välja ehitatud kaabelliinidena.

Osa 6 kV võrgust on välja ehitatud 10 kV isolatsiooniga kaablitega.

Mustamäe territooriumi läbivad Veskimetsa - Järve alajaamade vaheline 110 kV õhuliin, Kadaka – Kivimäe alajaamade vahelised 110 kV kaabelliinid (Kadaka teel), Veskimetsa - Mustamäe 35 kV õhuliin ja Mustamäe – TTÜ – Järve alajaamade vahelised 35 kV kaabelliinid.

Veskimetsa alajaam on Tallinna üks peaalajaamadest, alajaama toidetakse 220 kV pingel läbi Püssi ja Kiisa alajaamade Narva elektrijaamadest.

Veskimetsa alajaamast lähtuvad peale eespoolmainitud liinide veel 110 kV õhuliinid Keila ja Kopli – Volta alajaamadeni ning Ekskavaatori alajaama 35 kV õhuliin.

35 – 220 kV olemasolevad liinid on näidatud joonisel "Elektrivarustus".

▪ Elektrivarustuse areng

AS Elpec'i poolt koostatud "Tallinna piirkonna 20-110 kV elektrivõrgu arengukava" kohaselt kuulub Mustamäe elurajooni 35 kV toitevõrk likvideerimisele ja asendamisele 110 kV võrguga.

Likvideerimisele kuuluvad Mustamäe 35/6 kV ja TTÜ 35/6 kV toitealajaamad ning 35 kV õhuliin Veskimetsa – Mustamäe ja 35 kV kaabelliinid Mustamäe – TTÜ – Järve.

Alajaamad asendatakse alajaamaga Uus–Mustamäe, pingega 110/10 kV, trafovõimsustega 2x20 MVA, toitega 110 kV maakaabelliinide kaudu Veskimetsa ja Järve alajaamadest. e

Olemasolevad Mustamäe ja TTÜ alajaamad rekonstrueeritakse 10 kV jaotusalajaamadeks, toitega Uus–Mustamäe alajaamast, 10 kV kaabelliinide kaudu.

Mustamäe 6 kV jaotusvõrk viiakse üle 10 kV pingele. See tähendab kõigi 6 kV pingega trafode vahetamist 10 kV pingega trafodega (oriienteeruvalt 200 trafot). Kaablivõrku saab kasutada kuna 6 kV võrgus on suures osas paigaldatud 10 kV isolatsiooniga kaablid.

Ka trafoalajaamade kõrgepingeseadmed on 10 kV isolatsiooniga.

Kadaka tee tööstusrajoonis üleminekut 10 kV pingele osaliselt juba teostatakse, Kadaka 110/10 kV alajaama baasil.

Veskimetsa alajaamast toiditava 6 kV võrguosa üleviimiseks 10 kV pingele saab kasutada Veskimetsa 10 kV pingega jaotusseadet. Järve alajaama piirkonna üleviimiseks 10 kV pingele tuleb Järve alajaamas rekonstrueerida 6 kV seade 10 kV pingele.

Planeeritud maakaabelliinid ja Uus–Mustamäe alajaama asukoht on näidatud skeemil IV-6 "Elektrivarustus". Liinitrassid on kujutatud skemaatiliselt ning on lähtekohaks võrguvaldaja ja maavaldaja vahelistele läbirääkimistele kinnisvaralepingu sõlmimiseks.

3.2.2 Veevarustus

Skeem IV-7 Veevarustus

Areng tugineb Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale 2004-2015.

Tallinna põhitegevuspiirkonnas on linnavalitsuse otsusega määratud vee-ettevõtjaks AS Tallinna Vesi.

AS Tallinna Vesi veevarustussüsteem jaguneb pinnaveevarustusega ja põhjaveevarustusega süsteemiks.

Mustamäe linnaosa on varustatud pinnaveega. Ülemiste Veepuhastusjaamast juhitakse madalama survega vesi kesklinna ja kõrgema survega Lasnamäele.

Mustamäe süsteemis tõstetakse survet Tondi III pumpla abil. On veel Sütiste IV aste pumpla. Nimetatud pumplad vajavad renoveerimist.

Kogu Mustamäel on tänavavõrgustikud olemas. Voolamise kiirused veevõrgus on praegu tänu tarbimise olulisele vähenemisele väga väikesed ning survekaod ei muutu ööpäeva jooksul märkimisväärselt. Välja on kujunenud selge peamagistraalide võrgustik, mida tuleks tulevase renoveerimise käigus säilitada, täpsustades üledimensioneeritud läbimõõdusid väiksemaks.

Probleemiks on, et paljud jaotustorustikud on trasseeritud läbi hoonete keldrite. Edaspidiste renoveerimiste-projekteerimiste käigus tuleb ette näha transiitorustike ümberpaigaldamine keldritest kvartalisistesse teede ja parkimisplatside maa-alale.

Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava näeb torustike täiendavate uuringute vajadust ning uuringute alusel piirkonna veetorustike renoveerimisplaani koostamise.

Mustamäe piirkonnas on ka põhjaveehaarded – Mustamäe 3. ja Sütiste. Mustamäe 3. puurkaev (1 puurkaev $Q = 600 \text{ m}^3/\text{d}$) on rajatud 1960-tel aastatel. Sütiste veehaare (5 puurkaevu $Q = 5000 \text{ m}^3/\text{d}$) on rajatud 1990-tel aastatel. Sütiste veehaaret kasutati vaid lühikest aega ühisveevärgi vee allikana. Veehaaretesse ei ole paigaldatud veepuhastusseadmeid. Käesoleval ajal on mõlemad veehaarded reservis. Sütiste veehaare omab olulist tähtsust hädaolukorra tegevuse kavandamisel. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on 50 m puurkaevude rea teljest mõlemale poole, 50 m rea äärmistest

puurkaevudest ja puurkaevude reas puurkaevude vaheline maa. Tallinnale kinnitatud põhjaveevarust on enamuse kasutamata. Mustamäe-Õismäe perspektiivse veevarustuse veeallika valikul on võimalik jätkata nii praeguse süsteemiga, kui üle minna põhjaveevarustusele.

3.2.3 Kanalisatsioon

Areng tugineb Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale 2004-2015.

Skeem IV-8 Kanalisatsioon

Mustamäe on varustatud lahkvoolse kanalisatsiooniga.

Akadeemia teest läände jäävalt alalt juhitakse reoveed Kadaka pst-1 olevasse kollektorisse $\varnothing$ 1000, kust reoveed voolavad edasi Harku pumbajamaa.

Ülejäänud ja enamuse osa Mustamäe reoveest voolab isevoolliselt piki Mustamäe, Kännu, Nõmme tn kollektoreid pidi Tihase tn kollektorisse $\varnothing$ 2300.

Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava näeb ette pärast vastavate uuringute läbiviimist piirkonna kanalisatsioonitorustike renoveerimisplaani koostamise.

3.2.4 Sademevete kanalisatsioon

Areng tugineb Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale 2004-2015.

Skeem IV-9 Sademevete kanalisatsioon

Läänepoolse Mustamäe sademeveed suunatakse Väike-Õismäe kaudu Harku pumplasse ja sealt edasi Rocca-al-Mare väljalasu kaudu merre.

Idapoolse Mustamäe sademeveed suunatakse Mustjõe oja väljalasu kaudu merre. Sademevete puhastamiseks on väljalaskudele kavandatud sademevee puhastite rajamine.

Mustamäe kollektorid on rajatud kindla plaani järgi ja nende läbilaskevõime on hea. Vajadus on mikrorajoonide sademevete kanalisatsiooni sisevõrgu väljaehitamise järele arvestades, et olemasolevad sademevete eelvoolud on projekteeritud ja ehitatud seda võimaldavana. Sademevete kanalisatsioon on otstarbekas projekteerida ja välja arendada sisekvartaalsete teede trasse katvalt vastavalt kvartali detailplaneeringule.

Tammsaare tee ja Pärnu mnt. ning osaliselt endiste Tondi kasarmute maa-ala sademevesi juhitakse Tammsaare teel olevasse kollektorisse $\varnothing$ 1000 mm, mille läbilaskevõime võib valingvihmade korral osutuda liiga väikeseks, mille tagajärjel võib tekkida lokaalne üleujutus Tammsaare teel Sõpruse pst. ja Mustamäe tee vahelisel lõigul.

Kus vähegi võimalik, tuleb sademevett käidelda kohapeal, sobitades tiike ja immutusalasid maastikku rikastavate elementidena kohalikesse oludesse. Kohalikud lahendused võivad olla väga lihtsad. Katustelt ja kõvakattega pindadelt voolav sademevesi on võimalik juhtida rohukattega immutusaladele ja reljeefi sobitatud madalatesse imbitiikidesse, mida saab rajada isegi tiheda hoonestusega aladel. Tugevad vihasajud võivad neis tekitada avavett, mis imbub aeglaselt, kuid ei sega ülejäänud alade kasutamist Negatiivsete kaasnähtude - näit keldrite üleujutamine, maa soostumine, kevadtalvised jalgteede üleujutused - vältimiseks on asukoha valik väga oluline. Imbalade parim taimkate on kõrged rohttaimed, mida niidetakse kord või kaks aastas. Aurumine on sellistelt aladelt suur. Juurestik imeb vett ja kaitseb mulda erosiooni eest. Maasse imbunud sademevee, mis ei valgu põhjavette, võib koguda sademekanalisatsiooni või looduslikesse veesängidesse ja juhtida suublasse. Säilitada tuleb looduslike ja poollooduslike veesilmade ning nende ümbruse veerežiim. Tuleb kaaluda allikatest väljavoolava vee ressursisäästlikku kasutamist tiikide jt. poollooduslike veekogude toiteks.

3.2.5 Soojavarustus

Skeem IV-10 Soojavarustus

Mustamäe linnaosa on kaugkütte piirkond. Mustamäe linnaosa soojusvarustus baseerub Mustamäe ja Kadaka katlamaja ning AS K. Markile kuuluva endise Kadaka aiandi katlamaja soojusvõrkudel. Kaugküte katab kogu soojusvarustusest 95%.

Kadaka tee ääres olevatest ettevõtetest on oma katlamaja soojusvarustusel AS Leibur, AS Fazer Eesti ja AS Key. Neist AS Fazer Eesti on vedelküttel, ülejäänud gaasiküttel. Tallinna Tehnoloogiapark saab soojuse oma vedelküttel töötavast katlamajast.

Elanike arv väheneb. Soojuse säästuprogrammi realiseerudes väheneb soojuskoormus Mustamäe-Kadaka tsoonis 2005.aastaks 50 MW ja 2010.a. 75 MW võrra.

Elamutsoonides on mõned tarbijad läinud elektri- ja gaasiküttele.

Uute ehitiste püstitamisel Mustamäe linnaossa tuleb soojusega varustamisel arvestada väljaehitatud kaugküttevõrkudega. Kaugküte on Mustamäel ka tulevikus eelisarendatav. Rekonstrueerimise vajaduse korral tuleb arvestada soojustrasside olemasolevaid asukohti ning kaaluda võimalust paigutada magistraaltorustikud eramaalt välja, soovitatav kvartali siseteede ja parklate alla. Rekonstrueerimisel kasutada eelisoleeritud torustikke.

Kuna Kadaka, Mustamäe ja AS K-Mark katlamajades on üles seatud piisavalt soojusvõimsusi, tuleb neid ka kasutada.

Tallinna soojusvarustuse arenguskeem 2010.aastani on välja töötatud AS ETP Grupp poolt 1997.a. (töö nr 143).

3.2.6 Gaasivarustus

Skeem IV-11 Gaasivarustus

Mustamäe linnaosa gaasivarustus baseerub linnaosa lääne- ja loodeserva läbivale kesksurve gaasitorustikule (DN 600/500; PN 4 bar) paigaldatud gaasirõhureguleeripunktile (GRP) ning elurajooni keskrõhu jaotustorustikule (PN 1,2 bar). Viimane on mitmepoolse toitega ringtorustik. Eelnimetatud GRP-d varustatakse gaasiga GRJ-st nr 2 lähtuva keskrõhujaotustorustiku (DN 700/500; PN 4 bar) kaudu, mille läbilaskevõime on küllaldane. Nimetatud GRP-st varustatakse gaasiga nii Mustamäe katlamaja kui elurajooni kesksurve (PN 1,2 bar) ringjaotustorustikku. Viimasega ühendatud gaasirõhureguleeripunktidest väljuvate madalsurve jaotustorustike (PN 0,02 bar) kaudu varustatakse elamuid majapidamisgaasiga. Mustamäe elurajoonis paiknev gaasijaotustorustik vajab järk-järgulist uuendamist.

Osa Kadaka tee äärseid suurtarbijaid on ühendatud otse, läbi lokaalsete rõhuregulaatorite, kõrgema survega kesksurve gaasitorustikult (PN 4 bar). Samamoodi on mõned gaasitarbijad ühendatud madalama survega kesksurve gaasitorustikult (PN 1,2 bar). Üksikud lokaalkatlamajad on ühendatud madalsurve gaasitorustikult (PN 0,02 bar).

Vastavalt linna soojusvarustuse arengu üldskeemile paikneb Mustamäe linnaosa tsentraalse soojusvarustuse eelisarenduse piirkonnas ja elurajooni soojusvajadused rahuldatakse põhiosas kaugkütte võrkudest (Mustamäe ja Kadaka katlamajadest). Seni hoonestamata alade planeerimisel tuleks rajatava hoonestuse soojusvajadused rahuldada kaugkütte baasil. Majanduslikult põhjendatud juhtudel ei tohi välistada muude tehniliste võimaluste kasutamist (näiteks lokaalsed täisautomaatsed gaasikatlamajad).

Vastavalt "Tallinna soojus- ja gaasivarustuse arenguskeem 2010. aastani" andmetele gaasitarbimine Mustamäe elurajoonis väheneb ning seetõttu ei tohiks olla takistusi võimalike uute võimsuste rakendamiseks olemasoleva gaasivõrgustiku baasil.

Enne planeeringute koostamist tuleb taotleda tehnilised lähteandmed AS Eesti Gaas Arenguosakonnast.

Planeeritavad gaasitorustikud peavad paiknema tänavaalas või selleks reserveeritud kommunikatsioonikoridoris.

3.2.7 Sidevarustus

Mustamäe linnaosa territoorium on Eesti Telefoni telefonijaamade võimsustega tarbijate vajadusi rahuldavalt kaetud ning telefonijaamad on digitaliseeritud. Telefoniseerimise probleem on linnaosas rahuldatud, samuti on head tehnilised võimalused andmesideühendustele. Kuna Mustamäe linnaosa sidevõrk on rekonstrueeritud, ei ole Eesti Telefonil lähiaegadel plaanis mahukamaid investeeringuid. Hoonesiseste sidekappide rekonstrueerimisel kaaluda võimalust paigutada need eramaalt välja.

Kaabeltelevisiooni võrk on rajatud korruselamute piirkonda ning ka selle kaudu pakutakse andmesideteenust.

Linnaosas omavad leviala kõik mobiilside operaatorid ning tugijaamade võrgustik on välja ehitatud.

Teenuse äriplaneerimine ja sidetehnoloogia kiire areng ei võimalda sidevarustuse pikaajalisi tulevikuarenguid pädevalt ennustada, kuid sideteenustega hea varustatus on jätkuvalt Mustamäe linnaosa elu- ja ettevõtluskeskkonna üks tugevusi ja arengueeldusi

3.2.8 Jäätmemajandus

Mustamäe linnaosa elanikel on võrreldes Tallinna teiste linnaosade elanikega head võimalused sorditud jäätmete äraandmiseks. Mustamäe linnaosas on kohapeal võimalik arendada jäätmete sorteeritud kogumist, rajades sorteeritud jäätmete kogumispunkte (jäätmehooneid). Jäätmehoonete paigutamise vajadus tuleb selgitada Kommunaalameti, linnaosa valitsuse, korteriühistute ja jäätmekäitlusettevõtete koostöös vastavalt Tallinna jäätmekavale ja jäätmehoolduseeskirjale. See ei ole üldplaneeringuga kehtestatav aspekt. Soovitav on nende punktide olemasolu vähemalt igas mikrorajooni keskuses, vajadusel ka elamute läheduses, kaubanduskeskustes ja bensiinijaamades.

Aia- ja pargijäätmete kogumiseks ja kompostimiseks sobilik vaba (linna)maa Mustamäe linnaosa territooriumil puudub. Kompostiväljaku asukohana on otstarbekas kaaluda algatatud tasuvusuuringu tulemuste alusel Nõmme linnaosaga ühist kompostväljaku rajamist (Rahumäe tee 5a) või alternatiivsel maa-alal Siselinna kalmistu ja raudtee vahel.

Tallinna kõige tihedama asustustihedusega linnaosas puudub täies mahus jäätmejaama rajamiseks vajalik maaressurss (ca 1 ha suurune maa-ala), mis paikneks logistiliselt ning kaasnevate mõjude seisukohalt sobivas asukohas. Kompaktse hoonena rajatava väikese jäätmejaama võimalike asukohtadena võib välja pakkuda järgmisi võimalusi:

- Kadaka III asumis pärast raudtee likvideerimist vabaneval maa-alal;
- Akadeemia asumis pärast katlamaja maakasutuse korrastamist või
- Akadeemia asumis pärast tööstusettevõtete maakasutuse korrastamist.

Lisaks sellele on otstarbekas mõnes mikrorajooni keskuses ja/või transpordiga hästi juurdepääsetavates kohas (näiteks arengualal) kavandada suuremõõtmeliste esemete (kasutatud kodumasinad, mööbel) vastuvõtupunktid (kokku 3-4 kogu linnaosa kohta). Samas on võimalik ka kasutatud esemete remont ja müük. Sellise kallakuga ärisid tegutseb linnaosa mikrorajoonide keskustes ka praegu.

Üldplaneeringu üldistusaste ei võimalda üksikasjalikumalt käsitleda jäätmemahutite ja -hoonete asukohti mikrorajoonides ja asumites. Korterelementidega aladel, kus elamutele on moodustatud minimaalse suurusega kinnistud, tohib jäätmemahuteid paigutada väljapoole oma kinnistut linnaosa valitsuse loal ja tingimustel. Vastavad tingimused tuleb kirjutada detailplaneeringute lähteülesannetesse. Näitena on toodud võimalikud märkused ja soovitused jäätmehoonete paigaldamiseks:

1. Jäätmehoone peab asuma vähemalt 8 m kaugusel rõdudest ja akendest;
2. Jäätmehoone võib asuda ka elumaja taga;
3. Jäätmehoone võiks asuda soovitatavalt elanike käigutee ääres;
4. Jäätmehoone asukoht on soovitatav valida selline, mis võimaldab jäätmeveokil juurde pääseda ilma tagurdamiseta;
5. Jäätmehoone esist ruumi sõiduteel ei tohi sulgeda parkivate autodega;
6. Jäätmehoone peaks paiknema võimalikult kaugel laste mänguväljakutest.
7. Arvestades elamutevahelise ruumi avalikku kasutamist ei tohi jäätmemahutid ja -hooned sulgeda kergliiklusradasid ega tõkestada nendel liikumist, samuti paikneda olulistel vaatesuundadel.

4. Asumite üldised kasutus- ja ehitustingimused (mikrorajoonid ja kvartalid)

4.1. I mikrorajoon

4.1.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus puudub. Ärid on paigutatud hajusalt asumi territooriumile.

4.1.2 Elamualad

Mustamäel esimesena rajatud paneelelamurajoon. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused. Prognootitav on elanike arvu vähenemine.

4.1.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.1.4 Haridus, kultuur, tervishoid

1 üldhariduskool, 1 lasteaed, 1 erilasteaed. Sotsiaalmaja. Öömaja-varjupaik meestele. Mustamäe polikliinik. Koolistaadion, mida rekonstrueerides on võimalik selle kasutamine ka mikrorajooni elanike poolt.

4.1.5 Rekreatsioon ja rohealad

Eraldiseisvad rekreatiivalad puuduvad. Võimalik rekreatiivala tekitada elamutevahelise ruumi korrastamisega. Külgneb Männipargiga.

4.1.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamisega

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad asumit. Kergliiklusteede võrku edasi arendades on võimalik nendega ühendada kõik asumi hajali asetsevad teenindusettevõtted.

Parkimine: Elamute juures parkivate autode ülemmäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade komponentide soovitud tasakaalust. Ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosa äärealadel paiknevate parkimisalade abil.

4.2. II mikrorajoon

4.2.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus Vilde tee ääres. Muud kaubandus-teenindusettevõtted paiknevad hajutatult elamute vahel. Otstarbekas on arendada keskust olemasoleva baasil.

4.2.2 Elamualad

Valdavalt paneelelamud. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused. Prognootitav on elanike arvu vähenemine.

4.2.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.2.4 Haridus, kultuur, tervishoid

1 erikool, 2 lasteaeda. Kaari Sillamaa Laste Kaunite Kunstide Kool. Tallinna lastekodu Mustamäe keskus. Kultuurikeskus "Kaja". Koolistaadion, mida rekonstrueerides on võimalik selle kasutamine ka mikrorajooni elanike poolt. Tervishoiuasutused puuduvad - võimalik integreerida keskuse funktsioonidega.

4.2.5 Rekreatsioon ja rohealad

Asumis on linnaosa tähtsusega park, mida tuleb säilitada kogu ulatuses olenemata maaomandist.

4.2.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamisega

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad asumit ja parki.

Parkimine: Elamute juures parkivate autode ülemmäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade komponentide soovitud tasakaalust. Ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosas paiknevate parkimisalade abil.

4.3. III mikrorajoon

4.3.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus Vilde tee ääres. Ärid on paigutatud hajusalt asumi territooriumile.

4.3.2 Elamualad

Olev paneelelamuala. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused.

4.3.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.3.4 Haridus, kultuur, tervishoid

1 gümnaasium, 2 lasteaeda. Koolistaadion, mida rekonstrueerides on võimalik selle kasutamine ka mikrorajooni elanike poolt.

4.3.5 Rekreatsioon ja rohealad

Eraldiseisvad rekreatiivalad puuduvad. Võimalik rekreatiivala tekitada elamutevahelise ruumi korrastamisega. Külgneb Männipargiga.

4.3.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamisega

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad asumit. Kergliiklusteede võrku edasi arendades on võimalik nendega ühendada kõik asumi hajali asetsevad teenindusettevõtted.

Parkimine: Elamute juures parkivate autode ülemmäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade komponentide soovitud tasakaalust. Ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosaaärealadel paiknevate parkimisalade abil. Võimalik intensiivistada Vilde tee ääres paiknevate garaažide maakasutust täiendavaks parkimiseks.

4.4. IV mikrorajoon

4.4.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus Tammsaare tee ääres. Üksikud ärid on paigutatunud hajusalt asumi territooriumile.

4.4.2 Elamualad

Olev paneelelamuala. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused. Saarena paiknevale väikeelamute alale tagatakse ehitusliku homogeensuse säilimine. Prognoositav on elanike arvu vähenemine.

4.4.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.4.4 Haridus, kultuur, tervishoid

1 humanitaargümnaasium, 2 lasteaeda, 1 kõrgkool (Tallinna Majanduskool). Mustamäe sotsiaalkeskus (s.h. Avatud noortekeskus)

4.4.5 Rekreatsioon ja rohealad

Majanduskooli staadion, mida rekonstrueerides on võimalik selle kasutamine ka mikrorajooni elanike poolt. Asumis on linnaosa tähtsusega park, mida tuleb säilitada kogu ulatuses olenemata maaomandist.

4.4.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamisega

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad asumit ja pargiala. Kergliiklusteede võrku edasi arendades on võimalik nendega ühendada kõik asumi hajali asetsevad teenindusettevõtted.

Parkimine: Elamute juures parkivate autode ülemmäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade linnaruumi komponentide soovitud tasakaalust. Ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosa äärealadel paiknevate parkimisalade abil (s.h. Tammsaare tee laiendamisel vabaneva ühe olemasoleva sõiduraja arvel).

4.5. V mikrorajoon

4.5.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus Vilde tee ääres. Üksikud ärid on paigutatud Vilde tee ja Sõpruse puistee nurgale.

4.5.2 Elamualad

Olev paneelelamuala. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused. Proгноositav on elanike arvu vähenemine.

4.5.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.5.4 Haridus, kultuur, tervishoid

1 keskkool, 2 lasteaeda. Tallinna lastekodu imikute ja puudega laste keskus.

4.5.5 Rekreatsioon ja rohealad

Kooli staadion, mida rekonstrueerides on võimalik selle kasutamine ka mikrorajooni elanike poolt. Eraldiseisvad rekreatiivalad puuduvad. Võimalik rekreatiivala tekitada elamutevahelise ruumi korrastamisega. Külgneb Männipargiga.

4.5.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamisega

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad asumit. Kergliiklusteede võrku edasi arendades on võimalik nendega ühendada kõik asumi hajali asetsevad teenindusettevõtted.

Parkimine: Elamute juures parkivate autode ülemäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade linnaruumi komponentide soovitud tasakaalust. Ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosa äärealadel paiknevate parkimisalade abil.

4.6. VI mikrorajoon

4.6.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus Tammsaare tee läheduses. Otstarbekas on keskuse funktsioonide mitmekesistamine ja selle edasiarendamine asumikeskusena.

4.6.2 Elamualad

Olev paneelelamuala. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused. Proгноositav on elanike arvu vähenemine.

4.6.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.6.4 Haridus, kultuur, tervishoid

2 gümnaasiumi, 1 erakool (Polüloog), 1 lasteaed-alkool, 1 lasteaed . Mustamäe Laste Loomingu Maja.

4.6.5 Rekreatsioon ja rohealad

Kooli staadion, mida rekonstrueerides on võimalik selle kasutamine ka mikrorajooni elanike poolt. Eraldiseisvad rekreatiivalad puuduvad. Võimalik rekreatiivala tekitada elamutevahelise ruumi korrastamisega.

4.6.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamisega

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad asumit.

Parkimine: Elamute juures parkivate autode ülemäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade linnaruumi komponentide soovitud tasakaalust. Ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosa äärealadel paiknevate parkimisalade abil (s.h. Tammsaare tee laiendamisel vabaneva ühe olemasoleva sõiduraja arvel).

4.7. VII mikrorajoon ja Sütiste parkmetsa ala

4.7.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus puudub. Otstarbekas integreerida VIII mikrorajooni keskusega. Täiendavaid äri- ja teenindusfunktsioone võimaldavad Sõpruse pst. ääres asuvate elamute all olevad äripinnad.

4.7.2 Elamualad

Olev paneelelamuala. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused. Elamute projekteerimisel arvestada detailplaneeringute ja keskkonnamõju hindamise tulemuste ning EVS 840:2003 Radooniohutu hoone projekteerimine nõuetega.

4.7.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.7.4 Haridus, kultuur, tervishoid

1 kõrgkool (TTÜ spordiehitiste ja -rajatiste osa). T.Soku korvpallikool.

4.7.5 Rekreatsioon ja rohealad

Elamualaga külgneb Sütiste park, mis on osa Mustamäe parkmetsa aladest. Piki Mustamäe nõlva kulgeb Harju maakonna tasandi rohekoridor, mis tuleb tervikuna säilitada. Arvestada tuleb Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala nõuetega. Hoonestamine ei ole maastikukaitsealal lubatud.

4.7.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamisega

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad asumit ühendades seda ka kõrvalmikrorajooni keskusega.

Parkimine: Olevad maa-alused garaažid, mida rekonstrueerides oleks võimalik laiendada ka katuseparkla lisamisega. Elamute juures parkivate autode ülemmäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade linnaruumi komponentide soovitud tasakaalust.

4.8. VIII mikrorajoon

4.8.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus Sütiste tee ääres. Otstarbekas on keskuse funktsioonide mitmekesistamine ja selle edasiarendamine asumikeskusena. Osa teenindusest-kaubandusest areneb Sõpruse pst. äärsete elamute allkorrustel paiknevate äripindadel.

4.8.2 Elamualad

Olev paneelelamuala. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused.

4.8.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.8.4 Haridus, kultuur, tervishoid

2 gümnaasiumi, 1 lasteaed-alkkool, 2 lasteaeda

4.8.5 Rekreatsioon ja rohealad

Elamualaga külgneb Sütiste park. Kooli staadion, mida rekonstrueerides on võimalik selle kasutamine ka mikrorajooni elanike poolt. Asumisesed rekreatiivalad puuduvad. Võimalik rekreatiivala kujundada asumit läbiva kergliiklustee äärtesse integreerides juba olemasolevaid objekte (mänguplatsid, spordiplatsid).

4.8.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamisega

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad asumit.

Parkimine: Elamute juures parkivate autode ülemmäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade komponentide soovitud tasakaalust. Ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosa äärealadel paiknevate parkimisalade abil.

4.9. IX mikrorajoon

4.9.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus Sõpruse pst. ääres. Otstarbekas on keskuse funktsioonide mitmekesistamine ja selle edasiarendamine asumikeskusena. Osa teenindusest-kaubandusest areneb Sõpruse pst. äärsete elamute allkorrustel paiknevate äripindadel.

4.9.2 Elamualad

Olev paneelelamuala. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused.

4.9.3 Ettevõtlusalad

Eesti Telefoni maakasutus ning valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.9.4 Haridus, kultuur, tervishoid

1 gümnaasium, 1 lasteaed-alkkool, 1 lasteaed, Mustamäe tervishoiulinnak.

4.9.5 Rekreatsioon ja rohealad

Elamualal paikneb Lepistiku park. Võimalik täiendavat rekreatiivala tekitada elamutevahelise ruumi korrastamisega.

4.9.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele. Ligipääsu parandamine tervishoiulinnakule.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamisega

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad parki ja asumit.

Parkimine: elamute juures parkivate autode ülemäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade komponentide soovitud tasakaalust. Elamualade ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosa äärealadel paiknevate parkimisalade abil. Tervishoiulinnaku parkimiskorralduse lahendamine toimub valdavalt oma kruntidel ning koostöös linnaga.

4.10. Siili mikrorajoon

4.10.1 Asumikeskus ja teenindus

Väikese asumikeskuse moodustab kaubanduskeskus Sõpruse pst. ääres. Täiendavaid äri- ja teenindusfunktsioone võimaldavad Sõpruse pst. ääres asuvad äripinnad.

4.10.2 Elamualad

Olev paneelelamuala. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused.

4.10.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Uute ettevõtlusalade rajamist ette nähtud ei ole. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.10.4 Haridus, kultuur, tervishoid

1 õigusgümnaasium, 1 kõrgkool (mõlemad Akadeemia Nord)

4.10.5 Rekreatsioon ja rohealad

Asumis Tammsaare tee ääres paikneb park. Võimalik täiendavat rekreatiivala luua elamutevahelise ruumi korrastamisega.

4.10.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamise

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad parki ja asumit.

Parkimine: Elamute juures parkivate autode ülemäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade komponentide soovitud tasakaalust. Ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosa äärealadel paiknevate parkimisalade abil.

4.11. Sääse mikrorajoon

4.11.1 Asumikeskus ja teenindus

Asumikeskus paikneb asumi geograafilises keskmes. Võimalik rajada uusi kaubandus-teenindusettevõtteid Tammsaare tee äärde kavandatud arengualale.

4.11.2 Elamualad

Olev paneel-elamuala. Kasutustingimused - vt. 5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused. Tildri tänava ja Vaablase tänava vahel väikeelamuala, mis tuleks säilitada homogeense elukeskkonnaga. Väikeelamuala Sipelga tänava ümbruses võib rekonstrueerida lähtudes arenguala põhimõtetest.

4.11.3 Ettevõtlusalad

Valdavalt ümbritsevat elamuala teenindav kaubandus ja teenindus. Ettevõtluse arendamine võimalik Tammsaare tee äärsel arengualal. Võimalik arendada kodukontorite kasutamist kui see ei too kaasa täiendava parkimisvajaduse tekkimist.

4.11.4 Haridus, kultuur, tervishoid

1 gümnaasium, 1 erakool (Maria), 2 lasteaeda.

4.11.5 Rekreatsioon ja rohealad

Asumisesed rekreatiivalad puuduvad v.a. heakorrastatud haljasala Tammsaare tee äärsete garaažide ja elamuala vahel. Võimalik täiendavat rekreatiivala luua elamutevahelise ruumi korrastamisega.

4.11.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: säilib olemasoleval kujul. Kvartalisene liiklus korrastatakse elamutevahelise avaliku ruumi detailsema planeerimise ja väljaehitamise

tammsaare tee laiendamisel vajalik kergsilla rajamine ühendamiseks asumi magistraalset kergliiklusteed VI mikrorajooniga.

Kergliiklus: magistraalsed kergliiklusteed läbivad asumit.

Parkimine: Elamute juures parkivate autode ülemäär antakse elamutevaheliste alade planeeringutega lähtudes nende alade komponentide soovitud tasakaalust. Ülejäänud parklakohtade vajadus on võimalik lahendada linnaosa äärealadel paiknevate parkimisalade abil. Võimalik parkimise lahendamine Tammsaare tee äärsel arengualal olevate garaažialade rekonstrueerimisega.

4.12. Laki I kvartal (Laki tn. ja Mustamäe tee vaheline kvartal)

4.12.1 Keskus

Heterogeenne ala kaubanduskeskusega. Võimalik linnaosatähtsusega multifunktsionaalse keskuse loomine endiste aiandi ehitiste baasil. Erinevad kaubandus- ja teenindusettevõtted.

4.12.2 Elamualad

Olev paneelalamuala. Kasutustingimused - säilitada elanikele vajalikud elamismugavused ja elamute juurde vajalik poolprivaatne ruum. Tammsaare tee ja Mustamäe tee äärset väikeelamuala saab arendada arenguala põhimõtetest lähtuvalt. Võimalik uute korruselamute rajamine. Prognoositav on elanike arvu suurenemine.

4.12.3 Ettevõtlusalad

Ettevõtluse arendamine võimalik kogu kvartalis v.a. korruselamualal.

4.12.4 Haridus, kultuur, tervishoid

Vastavad ehitised puuduvad. Võimalik integreerida arendatava keskuse funktsioonidega.

4.12.5 Rekreatsioon ja rohealad

Asumisisesed rekreatiivalad puuduvad. Rekreatiiv- ja rohealad tuleb rajada koos keskuse maa-ala arendamisega.

4.12.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss, trollibuss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Ette on nähtud kvartalit läbiv ja seda teenindav avalike tänavate võrk

Kergliiklus: Üheaegselt ala arendamisega on vaja ette näha avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

4.13. Laki II kvartal (Laki tn. ja Kadaka tee vaheline kvartal)

4.13.1 Keskus

Iseseisev keskus puudub. Erinevad kaubandus- ja teenindusettevõtted. Integreerub Kadaka I kvartaliga.

4.13.2 Elamualad

Üksikud väikeelamualad saarekestena, mida võib käsitleda arengualana. Elanike soovi korral tuleb tagada nende alade ehituslik homogeensus.

4.13.3 Ettevõtlusalad

Ettevõtluse arendamine võimalik kogu kvartalis.

4.13.4 Haridus, kultuur, tervishoid

Vastavad ehitised puuduvad. Võimalik integreerida arendatava ettevõtlusalaga.

4.13.5 Rekreatsioon ja rohealad

Asumisisesed rekreatiivalad puuduvad. Rekreatiiv- ja rohealad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega

4.13.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Ette on nähtud kvartalit läbiv tänav ühendamiseks Laki tänavat Kadaka teega.

Kergliiklus: Üheaegselt ala arendamisega on vaja ette näha avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

4.14. Kadaka I kvartal (Ehitajate , Kadaka ja Tuuliku tee vaheline kvartal)

4.14.1 Keskus

Keskus Kadaka tee ja Ehitajate tee nurgal, mis teenindab Mustamäe põhjaosa. Erinevad kaubandus- ja teenindusettevõtted.

4.14.2 Elamualad

Üksikud väikeelamualad saarekestena, mida võib käsitleda arengualana.

4.14.3 Ettevõtlusalad

Ettevõtluse arendamine võimalik kogu kvartalis.

4.14.4 Haridus, kultuur, tervishoid

Vastavad ehitised puuduvad. Võimalik integreerida arendatava ettevõtlusalaga.

4.14.5 Rekreatsioon ja rohealad

Kvartalisisesed rekreatiivalad puuduvad. Rekreatiiv- ja rohealad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega

4.14.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Otstarbekas arendada ärikvartalit läbivate sisetänavate võrku teenuste paremaks kättesaadavuseks.

Kergliiklus: Üheaegselt ala arendamisega on vaja ette näha avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

4.15. Kadaka II kvartal (Ehitajate , Kadaka ja Akadeemia tee vaheline kvartal)

4.15.1 Keskus

Heterogeenne äriettevõtete ala. Erinevad kaubandus- ja teenindusettevõtted.

4.15.2 Elamualad

Puuduvad.

4.15.3 Ettevõtlusalad

Ettevõtluse arendamine võimalik kogu kvartalis.

4.15.4 Haridus, kultuur, tervishoid

Vastavad ehitised puuduvad. Võimalik integreerida arendatava ettevõtlusalaga.

4.15.5 Rekreatsioon ja rohealad

Kvartalisisesed rekreatiivalad puuduvad. Rekreatiiv- ja rohealad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega

4.15.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Otstarbekas arendada ärikvartalit läbivate sisetänavate võrku teenuste paremaks kättesaadavuseks.

Kergliiklus: Üheaegselt ala arendamisega on vaja ette näha avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

4.16. Kadaka III kvartal (Akadeemia ja Kadaka tee ning raudtee vaheline kvartal)

4.16.1 Keskus

Heterogeenne äri- ja tootmisettevõtete ala.

4.16.2 Elamualad

Saarekestena paiknevad üksikud eramud.

4.16.3 Ettevõtlusalad

Ettevõtluse arendamine võimalik kogu kvartalis.

4.16.4 Haridus, kultuur, tervishoid

Vastavad ehitised puuduvad. Võimalik integreerida arendatava ettevõtlusalaga.

4.16.5 Rekreatsioon ja rohealad

Kvartalisisesed rekreatiivalad puuduvad. Rekreatiiv- ja rohealad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega

4.16.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Otstarbekas arendada ärikvartalit läbivate sisetänavate võrku teenuste paremaks kättesaadavuseks.

Kergliiklus: Üheaegselt ala arendamisega on vaja ette näha avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

4.17. Mäepealse I kvartal (Mäepealse ja Mäealuse tn. ja Kadaka puiestee vaheline kvartal)

4.17.1 Keskus

Keskus puudub. Kvartalil on võimalus kujuneda tehnoloogiapargi keskuseks.

4.17.2 Elamualad

Puuduvad. Võimalik rajada korterelamuid. Prognoositav on elanike arvu suurenemine. Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 840:2003 Radoonihutu hoone projekteerimine nõuetega.

4.17.3 Ettevõtlusalad

Ettevõtluse arendamine võimalik kogu kvartalis.

4.17.4 Haridus, kultuur, tervishoid

Vastavad ehitised puuduvad. Võimalik integreerida arendatava ettevõtlusalaga.

4.17.5 Rekreatsioon ja rohealad

Kõnnumaa. Väljaehitatud rekreatiivalad puuduvad, milleks on head looduslikud eeldused. Rekreatiiv- ja rohealad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega

4.17.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Otstarbekas arendada kvartalit läbivate sisetänavate võrku teenuste paremaks kättesaadavuseks.

Kergliiklus: Üheaegselt ala arendamisega on vaja ette näha avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

4.18. Mäepealse II kvartal (Mäepealse tn. ja Nõmme linnaosa piiri vaheline kvartal)

4.18.1 Keskus

Keskus puudub. Integreerub Nõmme linnaosaga.

4.18.2 Elamualad

Puuduvad. Võimalik rajada korterelamuid arengualale A-2. Prognoositav on elanike arvu suurenemine. Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 840:2003 Radooniohutu hoone projekteerimine nõuetega.

4.18.3 Ettevõtlusalad

Ettevõtluse arendamine võimalik kvartali idaosas.

4.18.4 Haridus, kultuur, tervishoid

Vastavad ehitised puuduvad. Võimalik integreerida arendatava alaga.

4.18.5 Rekreatsioon ja rohealad

Osaliselt on ala kaetud metsaga ja jääb Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala koosseisu. Rekreatiivalad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega.

Ala hoonestamisel arvestada Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala nõuetega ja tagada Mustamäe nõlva aluse piirkonna veerežiimi säilimine.

4.18.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Otstarbekas luua täiendav tänavavõrk vastavalt kvartali arengule..

Kergliiklus: Üheaegselt ala arendamisega on vaja ette näha avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

4.19. Mäepealse III kvartal (Kadaka puistee ja raudtee vaheline kvartal)

4.19.1 Keskus

Keskus puudub. Integreerub Mäepealse I kvartaliga.

4.19.2 Elamualad

Puuduvad. Võimalik rajada korterelamuid. Prognoositav on elanike arvu suurenemine. Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 840:2003 Radooniohutu hoone projekteerimine nõuetega.

4.19.3 Ettevõtlusalad

Ettevõtluse arendamine võimalik kogu kvartalis. Sobiv integreerimiseks võimaliku tehnoloogiapargiga.

4.19.4 Haridus, kultuur, tervishoid

Vastavad ehitised puuduvad. Võimalik integreerida arendatava alaga.

4.19.5 Rekreatsioon ja rohealad

Ala kaetud osaliselt metsaga. Rekreatiivalad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega

4.19.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Otstarbekas luua täiendav tänavavõrk vastavalt kvartali arengule..

Kergliiklus: Üheaegselt ala arendamisega on vaja ette näha avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

4.20. Akadeemia kvartal (Kadaka ja Akadeemia tee ning Mäealuse t vaheline kvartal)

4.20.1 Keskus

Välja kujunemas linnaline tehnoloogiapargi keskus ning ärikeskus. Elukondlik kaubandus- ja teeninduskeskus puudub ja integreerub kõrvalolevate kvartalitega.

4.20.2 Elamualad

Puuduvad. Uusi elamuid ei ole otstarbekas rajada.

4.20.3 Ettevõtlusalad

Otstarbekas arendada olemasolevate ettevõtlusalade baasil teadusmahukat tootmist. Sobiv integreerimiseks võimaliku tehnoloogiapargiga.

4.20.4 Haridus, kultuur, tervishoid

Mitmed teadusasutused ja TTÜ osakonnad.

4.20.5 Rekreatsioon ja rohealad

Rekreatiivala Raja tänava ja Mäepealse tänava nurgal, mis tuleb säilitada. Täiendavad rekreatiivalad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega

4.20.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss ja troll - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Otstarbekas arendada sisemist tänavavõrku vastavalt kvartali arengule.

Kergliiklus: Üheaegselt ala arendamisega on vaja ette näha avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

4.21. TTÜ kvartal (Akadeemia tee, Ehitajate tee, Üliõpilaste tee ja Raja tee vaheline kvartal)

4.21.1 Keskus

Linnaline teaduskeskus. Elukondlik kaubandus- ja teeninduskeskus puudub ja integreerub kõrvalolevate kvartalitega.

4.21.2 Elamualad

Puuduvad. Uusi elamuid ei ole otstarbekas rajada.

4.21.3 Ettevõtlusalad

Puuduvad, välja arvatud ülikooliga seotud teaduspõhine ettevõtlus. Sobiv integreerimiseks võimaliku tehnoloogiapargiga.

4.21.4 Haridus, kultuur, tervishoid

TTÜ kompleks. Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 840:2003 Radoonihutu hoone projekteerimine nõuetega.

4.21.5 Rekreatsioon ja rohealad

Olev üldkasutatav parkmetsaala ala lõunaosas Üliõpilaste tee ääres. Staadion. Rohealad kvartalis tuleb maksimaalselt säilitada ja omavahel siduda.

4.21.6 Liiklus

Ühistranspordiühendus: buss ja troll - ühisliikluse täiendamine vastavalt nõudlusele.

Tänavavõrk: Otstarbekas arendada sisemist tänavavõrku vastavalt kvartali arengule.

Kergliiklus: Ala läbib magistraalne kergliiklustee.

Parkimine: Kvartali parkimine tuleb lahendada kvartali maa-alal.

5. Väärtuslike terviklike hoonestusalade kasutustingimused

Skeem IV-12 Piirangud

Käesoleva planeeringuga on määratud väärtuslikeks terviklikeks hoonestusaladeks:

1. I-VI,VIII ja Siili mikrorajoon ning Sääse mikrorajooni Sõpruse pst. ja Mustamäe tee vaheline (paneel)korruselamute ala. IX mikrorajooni korruselamute ala.
2. Akadeemia tee äärsed TTÜ ja teadusasutuste kvartalid vastavalt skeemile IV-12

Väärtuslikele terviklikele hoonestusaladele seatakse järgmised kasutustingimused:

5.1. Paneelkorruselamute alad:

- ⇒ Paneelelamute ümberehitamisel/rekonstrueerimisel (s.h. rõdude kinniehitamised ja otsaseinte soojustamised) tuleb koostada fassaadilahendus tervele hoonele lähtudes kvartali olemasolevast üldilmest (fassaadimaterjalid, -elemendid).
- ⇒ Olevast kvartali arhitektuursest üldilmest oluliselt erineva fassaadi või ehitismahu muudatusettepaneku korral tuleb koostada kogu muudatusettepanekuga visuaalselt seotud ala fassaadilahendus.
- ⇒ Elamutevahelist avalikku ruumi võib kasutada üksnes vastava kvartali või mikrorajooni elanikke teenindavate linnamaastiku rajatiste rajamiseks (kergliiklusteed, puhkekohad, mänguplatsid, lehtlad jms.).
- ⇒ Kui tegemist ei ole tervikkvartalite üheaegse rekonstrueerimisega, tuleb vältida olevate paneelelamute välisviimistlusega mittekokkusobivate fassaadimaterjalide kasutamist.
- ⇒ Tagada olevate elamualade äärsete puisteede säilimine täiendamine ja uute rajamine

5.2. TTÜ ja teadusasutuste ala:

- ⇒ Säilitada Akadeemia tee äärsete teadusasutuste avatust ja tagasiastete sügavust mitte lubades ehitada uusi hooneid olevatest hoonetest Akadeemia tee poole.
- ⇒ Säilitada tuleb hoonestusala rajamisel kasutatud ehedaid fassaadimaterjale - punast tellist, tellist ja dolomiitkivi.
- ⇒ Olevate hoonete, eriti ehedate fassaadimaterjalidega kaetud ehitiste rekonstrueerimisel/soojustamisel mitte kasutada (samast fassaadis) erivärvilisi värvitud krohvipindu.

6. Kuritegevusriskide ennetamine planeerimise kaudu

Mustamäe linnaosa jaguneb turvalisuse seisukohalt järgmisteks piirkondadeks:

1. elamurajoon;
2. koolid/noorterajatised;
3. äri, tööstus ja/või büroode piirkond;
4. kaubandus/kauplused;
5. pargid & üldkasutatavad aiad;
6. vabaajakeskused;
7. ühistransport ja parkimisehitised
8. keskused ja üldkasutatavad alad.

Üldplaneering tugineb põhimõttele, et omaniku- või territoriaalsustunne, suhestumine keskkonda, on väga oluline tegur paiga muutmisel ohutumaks. Kui elanikud tunnevad, et nende uksetagune on nende ala, tunnevad nad ka vastutust selle korrashoiu eest. Puudulikult korrashoitud või mahajäetud paigad seevastu loovad ohustatuse tunde, sest hõivatuse puudumine on sotsiaalselt korraldamata naabruskonna ilmseks tunnuseks.

Mais 2003 oli Tallinna politsei poolt rahvusvahelise projekti raames korraldatud turvalisust puudutav küsitlus Kadaka asumis. Tulemuste põhjal kartis enamik asumi elanikest enim langeda röövkalaletungi ohvriks ning peavad tänaval liikuvat politseipatrullide arvu ebapiisavaks. Rohkem kui pooled vastanutest kardavad eelkõige vägivalla või varguse ohvriks langeda, järgneb hirm korterisse või autosse sissemurdmise ees. Pea pooled vastanutest väidab, et nädalalõpul ei saa õhtusel ajal ohutult liikuda. Turvalisust mõjutavatest teguritest tähtsaimaks pidasid vastajad politsei, tänavavalgustuse ja asumi elanike endi rolli.

Planeeringus on nii linnaosa üldise atraktiivsuse kui ka elanike territoriaalse turvatunde tõstmiseks ette nähtud vabaplaneeringuliste poolavatud ja avatud kasutusega alade säilitamine ja väärtustamine. See toimub edasistes planeeringutes kasutuse ja vastutuse selge piiritlemise ning üleminekute markeerimise kaudu poolavalike hoonetevaheliste alade ning mikrorajooni avalike alade vahel. See võimaldab kõigile arusaadavalt tähistada kogukonna poolt kontrollitavat ala ja tõhustada naabrivalvet. Võtmesõnaks on koostöö ühistute, omavalitsuse ja korraldajate vahel.

Planeeringulisi vahendeid toetavana ei saa üle tähtsustada pideva korrashoiu ja puhtuse hoidmise olulisust. On tähtis, et üldkasutatav valdus ei peletaks hooletusse jäetuna eemale linnaosa elanikke ja külalisi ega julgustaks sellisena potentsiaalseid seaduserikkujaid end sisse seadma. See kehtib ka nn jäätmaade kohta, mille hõlvamisele arengualadena kaugemas perspektiivis peaks lähiajal eelnema nende heakorrastatuse taseme üldine tõus. Kõikjal, nii hoonete vahel kui rohealadel tuleb vähendada inimeste ebakindlust, mis tuleneb puudulikust valgustusest või jälgimist raskendavatest varjulistest nurgatagustest. Võtmesõnaks on omanikuvastutus koostöös omavalitsusega.

7. Elamutevahelise linnaruumi korrastamise näidisala

Skeem IV-13 Elamutevahelise ruumi korrastamise ettepanek

Skeem IV-14 Elamutevahelise avaliku ruumi vajadus

7.1. Näidisala

Elamutevahelise linnaruumi korrastamise näidisalaks on valitud sisehoovi ümber asuvate elamute grupp Kadaka tee 169, 171, 173 (II mikrorajoon). Korterite arv : $60+80+80=220$. Autokohtade vajadus $0,7 \times 220 = 154$



⇒ Olev olukord

Elamutevaheline sisehoov on täis parkivaid ja samuti ka üle talve hoiustatavaid sõidukeid, mis seisavad haljasalal kõrvuti laste liivakasti ja kiikedega. Elanikel on välja kujunenud harjumus parkida ööseks autod elumajade vahetusse lähedusse, jättes kasutamata võimaluse paigutada oma sõiduk turvalisse valvega parklasse. Kasutuses olevaid autokohti asfaldil ja murul loenduse andmetel 65. Elamu Kadaka tee 169 taga olev ala on aktiivse kasutusega.

⇒ Ettepanek

Muuta kolme elamu sissepääsude esine sisehoov jalakäijate alaks koos lastele ohutute mängimisalade, seenioride lehtlate ja istumisnurkadega. Alale lisatakse olulisel määral haljastust. Sisekvartalit läbivad kergliikluse teed, mis ühendavad teiste elamugruppidega.

Normatiivsest autode hulgast on elamute vahetusse lähedusse võimalik paigutada eelnimetatud elamute juurde 104 kohta (s.h. külaliskohad) 154-st. Parkimiseks on ära kasutatud elamugruppide vaheline juurdepääsutee, mis on muudetud vaatluse all oleva elamugrupi juures tupikteeks koos ringipööramiseks kohaga. Liikluse rahustamiseks on tee muudetud kurviliseks ja turvalisuse tõstmiseks on vajalik tee hea valgustatus. Täiendav parkimine näidisala läheduses on võimalik kõrvaloleva Kadaka tee äritsooni parkimisaladel

väljaspool äride tööaega. Põhimõtteliselt on võimalik sisehoovi alla maa-aluse parkla rajamine, mille puudusteks on kõrge maksumus, keerukad omandi- ja ehituskorralduse küsimused ning raskused kõrghaljastuse rajamisel parkla katusele.

Näidisala lahendus on vaid üks paljudest võimalustest, kuid parkimiskohtade arvu suurendamine elukvartalite sees on võimalik ainult elamutevahelise väliseluruumi arvel. Parkimise korraldamise võimalused mikrorajoonide sees sõltuvad eelkõige elanike vahelistest kokkulepetest. Siin tuleb elanikel (ühistutel) teha otsus, mida eelistada, sest ressursi piiratuse tõttu ei ole kõigi soovide rahuldamine võimalik.

7.2. Elamutevahelise avaliku ruumi vajadus

Skeemil IV-14 on näidatud alad, millele on vajalik vormistada maakasutus elamutevahelise avaliku ruumi moodustamiseks ja väljaehitamiseks.

8. Mõju hindamise lühikokkuvõte

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu koostamisel ja planeeringuprotsessis on pidevalt arvestatud planeeringuga kavandatava tegevuse võimalike keskkonnamõjudega. Lahendus vastab Tallinna üldplaneeringule, arengukavadele ja kehtivatele õigusaktidele.

Üldplaneeringu koostamisega koos hinnati üldplaneeringu mõju lähteülesandele vastava keskkonnamõju hinnanguna. Viimane on olemas ka eraldi köitena.

Mustamäe linnaosa üldplaneeringust tuleneb valdavalt positiivne mõju linnaosa looduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja majanduslikule keskkonnale.

Mustamäe linnaosa üldplaneeringus kavandatud tegevused ei oma leevendamata negatiivset mõju ning üldplaneering lähtub pikaajalistest positiivsetest elukeskkonna parendamise eesmärkidest ning säästva arengu põhimõtetest.

8.1. Majanduslik mõju

Üldplaneeringu ettepaneku elluviimise positiivne majanduslik mõju:

- määratleb ettevõtluse arendamiseks vajalikud arengualad, ning üldised suunad ja võimalused nende arendamiseks;
- määratleb Tammsaare tee servaala arengualana;
- tõstab linnaosa atraktiivsust nii elanikele kui ettevõtjatele;
- parandab arengualade juurdepääsu (Kadaka keskus);
- parandab mikrorajoonikeskuste asendit teenindusettevõtluse ning avalike teenuste arendamisel;
- linnaosa elukeskkonna parandamise kaudu tõstab kinnisvara väärtust.

8.2. Sotsiaalne mõju

Üldplaneeringu ettepaneku elluviimise positiivne sotsiaalne mõju:

- tõstab linnaosa atraktiivsust elukohana elanike kõigile vanuserühmadele;
- peab silmas lastega perede välisruumivajadusi elukohaeelistuse olulise eeldusena;
- parandab elanike identifitseerumise võimalusi Mustamäe linnaosa elukeskkonnas;
- soodustab elanike ja linnaosa koostööd ja ühistegevust elamute vahelise avaliku ruumi konkreetse arengu määratlemisel ning arendamisel;
- soodustab elanike suhtlemisvõimalusi ja välisruumi kasutamist;
- võimaldab osalusdemokraatia toimimist ja soodustab sellega nii naabruskondade teket kui naabrivalvet;
- parandab mikrorajooni siseseid ja nende vahelisi liikumisvõimalusi;
- parandab sotsiaalobjektide kättesaadavust;
- tõstab keskkonna ruumilist ja kasutuslikku mitmekesisust.

8.3. Kultuuriline mõju

Üldplaneeringu ettepaneku elluviimise positiivne mõju kultuurilisele keskkonnale:

- tagab haridus-, spordi ja sotsiaalobjektide säilimise avalikus kasutuses, mis võimaldab nende paindliku kasutamise elanikkonna huvides;
- tõstab maakasutuse kaudu esile Tallinna Tehnikaülikooli kui linnaosa arengu ühe võtmeinstituutsiooni;
- määratleb Tallinna Tehnoloogiapargi arenguala selle pikaajalisi arenguvajadusi silmas pidades;
- soodustab vabaaja kinnisvara, sh spordi- ja kultuurirajatiste arendamist nii keskustes kui arengualadel, sh ka eramaadel;
- väärtustab rohealad taastumiseks vajalike virgestusaladena.

8.4. Looduskeskkonnale avalduv mõju

Üldplaneeringu rakendamisega ei kaasne looduskeskkonnas negatiivseid muudatusi, küll aga toob paljude ettepanekute elluviimine kaasa keskkonnaseisundi parandamise. Planeeringus on kaalutud ja arvestatud arendus- ja ehitustegevuse, liikluse, maakasutuse, tootmise jne võimalikke mõjusid ning lähtutud nendest alternatiivide valikul.

Planeeritavate tegevuste mõjud looduskeskkonnale on positiivsed, mõju ulatus sõltub rakendatavate meetmete edukusest.

9. Maakasutuse bilanss

Maa- kasutuse juht- funktsiooni tähis	Maakasutuse juhtfunktsiooni selgitus	Pindala (ha)	%
EE	Väikeelamumaa (s.h.garaažid)	10,4	1,3
EK	Korruselamumaa	1,7	0,2
EK R	Avatud hoonetevahelise ruumiga korruselamumaa	219,7	27,1
C	Osakeskused (mikrorajoonikeskused)	9,5	1,2
Ü	Üldkasutatavate ehitiste maa	63,4	7,8
Ä	Ärimaa	20,7	2,6
H	Pargid ja üldkasutatavad rohealad (s.h. tehno- ja spordirajatised)	93	11,4
L	Tänavate maa	114,1	14,1
LP	Transpordimaa – garaažide ja parklate maa	5,6	0,7
ST	Eriterritoorium – tehnoehitiste maa	8,5	1,0
SK	Eriterritoorium – katlamaja maa	6,2	0,8
A-1	Tervishoiuasutuste arenguala	11,0	1,4
A-2	Arenguala - (korter)elamute ja üldkasutatavate ehitiste maa	3,2	0,4
A-3	Arenguala – (korter)elamute ja äriehitiste segahoonestusala	28,3	3,5
A-4	Arenguala – üldkasutatavate ja äriehitiste segahoonestusala	17,2	2,1
A-5	Tootmise ja/või ärifunktsiooniga arenguala	33,6	4,1
A-6	Elamute ja äriehitiste arenguala	14,6	1,8
A-7	Linna/linnaosa keskuse/äriehitiste/elamute arenguala	97,5	12,0
A-8	Tallinna Tehnikaülikooli arenguala	43,7	5,4
L-1	Tammsaare tee laienduseks reserveeritav ala	9,3	1,1
L-2	Haljasala ning juurdepääsude ja parkimise ala	0,3	0,0
K O K K U		811.5	100%
s.h.	kokku olevad ja säilivad hoonestusalad (EE, EK,EKR,C,Ü,Ä)	325,4	40,1
s.h.	kokku arengualad (A1,A2,A3,A5,A6,A7,A8)	249,1	30,7

Arengualade osakaal säiliva hoonestusala suhtes on ca 1:1,3

10. IV osa kaart ja skeemid

IV-1 Maakasutuskaart 1:7500

IV-2 Rohevõrgustik 1:12500

IV-3 Kergliiklus 1:12500

IV-4 Autoliiklus ja parkimine 1:12500

IV-5 Ühistransport 1:12500

IV-6 Elektrivarustus 1:12500

IV-7 Veevarustus 1:12500

IV-8 Kanalisatsioon 1:12500

IV-9 Sadevete kanalisatsioon 1:12500

IV-10 Soojavarustus 1:12500

IV-11 Gaasivarustus 1:12500

IV-12 Piirangud 1:12500

IV-13 Elamutevahelise ruumi korrastamise ettepanek

1:1000/1:2000

IV-14 Elamutevahelise avaliku ruumi vajadus 1:10000

V OSA

ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

1. Elluviimise põhimõtted ja vahendid

Üldplaneering on kohalikule omavalitsusele oluline vahend linna ruumilise arengu juhtimiseks kogu linna territooriumil. Üldplaneeringuga määratakse erinevates piirkondades detailplaneeringute koostamise alused ning piiritletakse alad avalike objektide rajamiseks tulevikus.

Üldplaneeringu elluviimine toimub läbi detailplaneeringute, Tallinna arengukava ja linnaeelarve. Detailplaneeringud on aluseks hoonete ja rajatiste projekteerimisele ning ehitamisele avaliku- ja erasektori poolt.

Tallinna arengukava on aluseks linna eelarve koostamisele, investeeringutele ja laenude võtmisele. Arengukava seob riigi ja kohaliku omavalitsuse arengudokumendid ning võimaldab kavandada linna tulevikku terviklikult ja ressursidega tasakaalustatult. Arengukava korrigeeritakse igal aastal vastavalt arenguprioriteetidele. Koostamisel olevasse Tallinna arengukavasse 2007-2020 lülitatakse ka Mustamäe linnaosa üldplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja investeeringud.

Planeeringu elluviimiseks ja avalike huvide tagamiseks võib kohalik omavalitsus rakendada kinnisasja sundvõõrandamise seadust vastavalt planeerimiseseaduse § 31.

Planeerimiseseaduse § 30 annab kinnisasja omanikule õiguse nõuda detail- või üldplaneeringu kehtestamise järgselt seaduses sätestatud juhtudel kinnisasja omandamist kohaliku omavalitsuse poolt.

Üldplaneeringu kehtestamise järgselt võib olemasolevaid krunte ja kinnistuid kasutada edasi senises kasutusfunktsioonis. Detailplaneeringu koostamisel senise ehitusõiguse või sihtotstarbe muutmiseks tuleb lähtuda üldplaneeringus kavandatust.

1.1. Olulisemad investeerimisprojektid.

Planeeringu elluviimisele ja piirkonna ruumilise arengu soodustamisele loob eelduse avaliku infrastruktuuri rajamine omavalitsuse poolt.

Olulisemad järgnevatel aastatel Tallinna Linnavalitsuse juhitud infrastruktuuri- projektid Mustamäe linnaosa territooriumil on Tammsaare tee laienduse rajamine, kergliiklusteede võrgustiku väljaehitamine ning kaugemas tulevikus trammiühenduse rajamine Lasnamäe, Kesklinna ja Mustamäe vahel. Kõigi nende projektide elluviimise eelduseks on kaasrahastamine Euroopa Liidu struktuurifondidest lisaks Tallinna linna eelarvest tehtavatele omafinantseeringutele.

Tallinna Linnavolikogu 20. juuni 2005 määrusega nr 40 kinnitatud „Tallinna magistraaltänavavõrgu (teedehitus ja rekonstrueerimine) arengusuunad aastateks 2005-2014“ Tammsaare tee laienduse rajamist ei kajasta. Tee väljaehitamine toimub pärast 2014. aastat. Konkreetne tähtaeg sõltub Euroopa Liidu struktuurifondidest saadavast abist ja linnaeelarve võimalustest.

Kogu linna hõlmava kergliiklusteede võrgustiku rajamiseks on „Tallinna magistraaltänavavõrgu arengusuundades aastateks 2005-2014“ kokku kavandatud 184 milj krooni. Jalgrattateede rajamine Mustamäe linnaosas kogupikkusega ca 15 km toimub etapiviisiliselt. Ehitusjärjekorrad määratakse kindlaks iga-aastase linnaeelarve koostamisel või 2007-2008. a valmiva teemaplaneeringu „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“ raames. Jalgrattateede väljaehitamiseks taotletakse abi ka Euroopa Liidu struktuurifondidest.

Mustamäe ja Lasnamäe linnaosa kesklinnaga ühendava trammitee rajamiseks koostatakse käesoleval ajal teostatavus-tasuvusuuringut. Projekti tasuvuse korral ning eeldusel, et Euroopa Ühtekuuluvusfond projekti kaasrahastab, toimub trammitee rajamine algusega orienteeruvalt 2014.a.

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu üheks eesmärgiks on moodustada eraldiseisvatest rohealadest ja parkmetsadest terviklik rohealade süsteem, mis on ühendatud naaberlinnaosadega ja toimib rekreatiivalana. Oluliseks sammuks selle eesmärgi saavutamisel on Kadaka parkmetsa kujundamine avalikuks puhkealaks. Detailplaneeringu alusel koostatava puhkeala projekteerimine ja väljaehitamine toimub linnaeelarvelistest vahenditest pärast 2009. aastat.

1.2. Detailplaneeringute koostamise vajadus

1.2.1 Tammsaare tee laiendus

Tammsaare tee laienduse rajamiseks koostatakse ja kehtestatakse Tammsaare tee ja sellega külgnevate alade detailplaneering, mille alusel määratakse kindlaks tee-ehituseks vajalikud maa-alad. Tee eelprojekt on käesoleval ajal koostamisel. Detailplaneeringu käigus määratakse kindlaks tee laienduseks vajaliku maa-ala ulatus ja naaberkinnistute võõrandamise vajadus. Detailplaneering annab aluse kokkulepete sõlmimiseks kinnistute valdajatega kinnistute võõrandamiseks ning äärmisel juhul sundvõõrandamiseks, tuginedes planeerimisseaduse § 31, teeseadusele ja kinnisasja sundvõõrandamise seadusele.

Kuna Tammsaare tee laienduse rajamine toimub kaugemas tulevikus, puudub lähiaastatel vajadus tee maa-ala detailplaneeringu koostamise järele. Tänapäevane maakasutus ja ehitusõigus Tammsaare tee ääres säilivad olemasoleval kujul.

1.2.2 Kadaka parkmets

Tallinna Linnavalitsuse 30.01.2002.a korraldusega nr 311 algatatud Kadaka metsa ala detailplaneeringuga määratakse kindlaks avalikult kasutatava pargi maa-ala piirid. Planeeringu koostamise käigus lahendatakse ka parkmetsa kasutamisega seonduvad omandiküsimused sh maa munitsipaliseerimine, võõrandamine või kasutusõiguse seadmine. Äärmisel juhul kasutatakse sundvõõrandamist vastavalt planeerimisseaduse § 31. Kuna Kadaka parkmetsa ja selle lähiümbruse detailplaneering on tellitud eraomanike poolt, siis maaomanikega kokkuleppele mitte jõudmisel algatab linn oma finantseerimisel uue detailplaneeringu.

1.2.3 Muud detailplaneeringud

Võimalustele vastavalt koostatakse detailplaneeringuid elurajoonide sisekvartalitele koostöös korteriühistutega.

1.3. Arendamist soodustavad uuringud ja projektid

Linnaosa arendamist soodustab järgnevate uuringute ja projektide koostamine:

- Mustamäe linnaosa keskkonnaaudit (Tallinna keskkonnauditi täpsustamine Mustamäel Läänemere Linnade Liidu MEA metoodikat kasutades) – eesmärk keskkonnajuhtimissüsteemi ülevaate saamine linnaosa tasandil ning selle täiendamise vajaduse väljaselgitamine;
- Liikumis- ja parkimistingimuste (tasuvus)uuringud koos kaasnevate mõjude hindamisega linnaosa ja asumite tasandil – eesmärk liikumis- ja parkimisvõimaluste ning -piirangute tasakaalustatud järkjärguline väljakujundamine;
- Linnaosa ja asumite sotsiaalse keskkonna kvaliteedi uuring vanusegrupiti – eesmärk probleemide ja vajaduste selge järjestatus, mis on nende lahendamise kava aluseks ja võimaldab sellealast tegevust täiendavalt rahastada ning organiseerida;

- Linnaosa investeerimiskliima uuring – eesmärk: välja selgitatud investeeringute vajaduse, suunamise mehhanismide ja prioriteetide kaudu investeeringute efektiivsem juhtimine ning saavutamine;
- Linnaosa töökohtade kvaliteedi ja konkurentsivõimaluste uuring – eesmärk: sotsiaalse keskkonna areng;
- Linnaosa korruselamute õuealade uuringud ja arenguprojektid – eesmärk: hoonetevahelise avaliku ruumi elavdamise kaudu linnaosa atraktiivsuse tõstmine;
- Parklinna piirkonna arendusprojekt – eesmärk: linnaosa atraktiivsuse tõstmine nii linnaelanike kui ka külaliste jaoks;
- Haridusasutusi ümbritsevate avalike alade arendusprojektid – eesmärk: võimaluste väljaselgitamine ja eelduste loomine haridusasutuste kujundamiseks linnaosa asumite vaba aja mõtestatud veetmise keskusteks, spordirajatiste integreerimine linna spordirajatistega ühtsesse süsteemi;
- Tammsaare tee laiendusega piirnevate alade ruumilise planeerimise ideevõistlus – eesmärk: saada nimetatud piirkonnale kandev linnaehituslik idee, mis oleks aluseks detailplaneeringute koostamisele;
- Arengualade ruumilise planeerimise ideevõistlused – eesmärk: saada koostöös kinnisvaraarendajate ja –omanikega nimetatud piirkondadele kandev, avalikke ja erahuve tasakaalustatult arvestav linnaehituslik idee, mis oleks aluseks detailplaneeringute koostamisele;
- Rohealade maastikuarhitektuurse planeerimise ideevõistlused – eesmärk: saada rekreatiivsest sihtotstarbest lähtuvaid ideid nende kasutusvõimaluste parandamiseks ning nende sidumiseks omavahel ja külgnevate objektidega.

2. Rakendamise abinõude tabel

Rakendamise võimalikud osapooled

- Tallinna Linnavolikogu
- Tallinna Linnavalitsus
- Mustamäe Linnaosa Valitsus
- Tallinna Maa-amet
- Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet
- Tallinna Kommunaalamet
- Erasektor/kolmas sektor

	Eesmärk	Lähteprobleem	Lahendusettepanekud		Rakendamise abinõud
1.Linnaruum ja arhitektuur					
1.1	Mustamäe elupiirkonna tervikliku struktuuriga mikrorajoonide miljööväärtuse säilitamine ja tervikilme pieteeditundeline edasiarendamine	Paneelelamute stiihiline osaline ümberehitamine (rõdud, otsaseinad, katused) on oluliselt halvendanud linnaosa arhitektuurset üldilmet	Ühtsete ehituspõhimõtete väljatöötamine miljööväärtusega paneelelamute rekonstrueerimiseks koos järelevalve korraldamisega	1.1.1	Paneelelamute rekonstrueerimise põhimõtete väljatöötamine
				1.1.2	Arhitektuuriküsimustega tegeleva ametikoha taastamine linnaosas
				1.1.3	Arhitektuurialase järelevalve korraldamine linnaosas
2.Maakasutus ja planeerimine					
2.1	Tagada mikrorajoonide elanikele kvaliteetne hoonetevaheline linnaruum (läbivad kergliikluse teed, puhkekohad, varju pakkuv kõrg- ja madalhaljastus, laste mänguplatsid, spordiplatsid, istumisnurgad seenioridele jms.)	Elamutevahelise avatud ruumi maakasutus mikrorajoonides vormistamata	Maakasutuse vormistamine munitsipaalomandisse	2.1.1	Piiriettepaneku vormistamine
				2.1.2	Munitsipaalomandisse taotlemine
2.2		Elamutevahelise avatud ruumi vähene korrastatus	Avatud ruumi väljaehitamine elanike (korterihistuomanike) integreerimisega alade väljaehitamise protsessi	2.2.1	Elanike hoonevälise ruumi kasutamise vajaduste väljaselgitamine
				2.2.2	Planeeringute koostamine sisekvartalitele

	Eesmärk	Lähteprobleem	Lahendusettepanekud		Rakendamise abinõud
				2.2.3	Väljaehitamise koostöövormide selgitamine ja väljaehitamise korraldamine
2.3	Võimaldada Tammsaare tee valitud laiendusvariandis reserveeritud teekoridori ääres olevate alade areng sõltumata tee väljaehitamise ajakavast	Puudub selgus Tammsaare tee võimaliku laienduse alal ja selle kõrvalaladel kehtivate ehituspiirangute osas	Tammsaare tee laiendamiseks vajaliku maa-ala reserveerimise tingimuste täpsustamine	2.3.1	Tammsaare tee laiendamise arvestamine detailplaneeringutes
				2.3.2	Planeeringu koostamine Tammsaare teele ja sellega külgnevatele aladele
				2.3.3	Tammsaare tee laienduse eelprojekti koostamine
2.4	Soodustada arengualade iga konkreetse territooriumi linnaehituslikest eeldustest ja üldplaneeringuga antud üldistest kasutusotstarvetest lähtuvat arengut	Arengualaks märgitud aladel puudub üldkontseptsioon nende arendamiseks	Arengualade arengukavade (ka planeeringute) koostamine	2.4.1	Arenguprioriteetide selgitamine
				2.4.2	Läbirääkimiste pidamine maaomanike ja võimalike arendajatega
				2.4.3	Arengukavade (ka planeeringute) ja nende rakenduskavade koostamine
2.5		Võimaliku TEHNOPOLI maakasutusvajadus on määratlemata	Võimaliku TEHNOPOLI ruumilise arengukava koostamine	2.5.1	Selgitada arengualade võimalustest lähtuv maavajadus
				2.5.2	Koostada TEHNOPOLI maakasutuslike vajadusi kajastav arengukava
				2.5.3	Asjaosalistel selgitada maaomanduse muutmise vajaduse ulatus
2.6	Tagada laste- ja haridusasutuste maa-alade ja hoonete jätkuv kasutamine haridus- ja kultuurifunktsioonis olenemata demograafilistest muutustest (arvestades täiskasvanute õppe, täiendõppe ja laste huvialaringide ja laste vaba aja veetmise vajadustega)	Garantii loomine laste- ja haridusasutuste maakasutuse säilimisele avalikes funktsioonides	Linnavolikogu otsus olevate laste- ja haridusasutuste maakasutuse säilitamisele sotsiaalmaana ja hoonete kasutamiseks üksnes haridus- ja kultuurifunktsioonis	2.6.1	Nimistu koostamine
				2.6.2	Volikogu otsuse ettevalmistamine
2.7			Haridus- ja kultuuriasutuste integreerimine	2.7.1	Võimalike ühisfunktsioonide väljaselgitamine

	Eesmärk	Lähteprobleem	Lahendusettepanekud		Rakendamise abinõud
			elukeskkonnaga	2.7.2	Planeeringute koostamine
2.8	Mikrorajoonide keskuste revitaliseerimine lähiteeninduse vajadusteks	Algsed mikrorajoonide keskused on minetanud oma funktsiooni lähipiirkonna elanike teenindamisel	Avaliku ja erasektori koostöö lähiteeninduse nõutud taseme taastamiseks	2.8.1	Mikrorajoonide keskuste oleva maakasutuse, omandi ja funktsioonide kaardistamine
				2.8.2	Lähiteeninduse vajalike funktsioonide loendi koostamine
				2.8.3	Läbirääkimised maaomanikega ühise arendamise korraldamiseks koos avaliku sektoriga

3. Rohealad ja rekreatsioon

3.1		Rohealasid ja parke ei käsitleta ühtse ja ehitustegevuse suhtes rahustatud alana	Rohealade terviklik käsitlemine rekreatiivalana	3.1.1	Rohealade haljastuse ja heakorrastuse projektide koostamine
				3.1.2	Rohealade hoolduskava koostamine
3.2	Moodustada eraldiseisvatest rohealadest ja parkmetsast tervikuks ühendatud rohealade süsteem	Mustamäe rohealade süsteem ei ole integreeritud naaberlinnaosade rohealade süsteemi	Rohealade süsteemi integreerimine naaberlinnaosadega	3.2.1	Koostöö arendamine naaberlinnaosadega
				3.2.2	Mustamäe rohealade integreerimine Harku-Nõmme-Mustamäe rekreatiivala pilootprojektiga
3.3	Moodustada ühenduslingid rohealade vahel	Puudub visuaalne ja linnaruumiline ühendus eraldipaigutuvate rohealade vahel	Roheliste ühendusülilide loomine	3.3.1	Detailsema planeerimisettepaneku koostamine
				3.3.2	Maaomanike huvitatuse tekitamine nende realiseerimiseks
3.4	Muuta haridusasutuste juures paiknevad spordirajatise õppetöö välisel ajal elamupiirkonna üldkasutatavateks rajatisteks	Haridusasutuste spordirajatiste vähene kasutusvõimalus kohalike elanike jaoks	Haridusasutuste juures olevate spordirajatiste integreerimine linna spordirajatistega ühtsesse	3.4.1	Integreeritud kasutust võimaldavate spordirajatiste kaardistamine

	Eesmärk	Lähteprobleem	Lahendusettepanekud		Rakendamise abinõud
			süsteemi	3.4.2	Kava koostamine rajatiste rekonstrueerimiseks ja rahastamisvõimaluste selgitamiseks
				3.4.3	Rajatiste kasutajatele infosüsteemi loomine

4. Liikumine ja liiklemine

4.1	Kergliikluse kõikidele vormidele mugava ühenduse loomine mikrorajoonide vahel	Puudub mikrorajoone läbiv mootorsõidukiliiklusele suletud kergliiklusteede võrk	Läbivate kergliiklusteede väljaehitamine	4.1.1	Läbivate kergliiklusteede tööprojekti koostamine üldplaneeringu ettepaneku alusel
				4.1.2	Läbivate kergliiklusteede väljaehitamine
4.2		Puuduvad ohutud läbivate kergliiklusteede ülepääsud autoteedest väljaspool ristmikke	Kergliikluse fooride paigutamine väljaspool ristmikke paiknevate läbivate kergliiklusteede ristumiskohtadesse	4.2.1	Fooride ja ülepääsude projekti koostamine
				4.2.2	Foorisüsteemi ja tähistuse rajamine
4.3	Autode parkimise vähendamine mikrorajoonides	Olevate mikrorajoonide maakasutus ei võimalda ammendavalt rahuldada suurenenud vajadust parkimiskohtade järele	Tasuliste parkimisalade arendamine mikrorajoonidega külgnevatel arengualadel	4.3.1	Võimalike parkimisaladeks sobivate kruntide selgitamine
				4.3.2	Läbirääkimiste pidamine maaomanike ja võimalike arendajatega. Erasektori ja avaliku sektori koostöö.
4.4	Täiendava parkimisvõimaluse loomine seoses Tammsaare tee võimaliku laiendamisega		Täiendava parkimisriba loomine piki Tammsaare tee kohalikuks teeks jäävat osa	4.4.1	Laiendatava Tammsaare tee äärde rajatava parkimisvööndi ulatuse selgitamine ja eskiislahenduse koostamine

5. Eluase

5.1	Anda võimalus noortele ja lastega peredele munitsipaalkorterite üürimiseks	Puudub munitsipaalelamufond	Munitsipaalelamufondi loomine ja arendamine	5.1.1	Munitsipaalkorterite vajaduse selgitamine
				5.1.2	Munitsipaalkorterite rajamise või/ja soetamise kava koostamine

	Eesmärk	Lähteprobleem	Lahendusettepanekud		Rakendamise abinõud
6. Tervishoid					
6.1	Toetada Mustamäe tervishoiulinnaku ruumilist arengut lähtuvalt väljakujunenud asukoha linnaehituslikest eelistest	Mustamäe tervishoiulinnaku ruumilise arengu perspektiiv selgitamata	Määratleda ala ja hoonestus, mis reserveeritakse Mustamäe tervishoiulinnaku võimaliku edasiarengu tarbeks	6.1.1	Tervishoiuasutuste poolt arengukavade koostamine
				6.1.2	Tervishoiuasutuste poolt planeeringute koostamine
				6.1.3	Parkimisvõimaluste ja avalike teede piisavuse täpsustamine tervishoiulinnakus

7. Tehniline infrastruktuur

7.1	Tagada magistraalsete tehnokommunikatsioonidega varustatuse jätkusuutlikkus	Magistraalsed tehnokommunikatsioonid amortiseerunud	Määratleda vastavalt seadusandlusele magistraalsete tehnokommunikatsioonidega varustatavad piirkonnad	7.1.1	Valmistada ette ja menetleda vajalikud õigusaktid
			Vastavalt vajadusele rekonstrueerida amortiseerunud magistraalsed tehnokommunikatsioonid	7.1.2	Määratleda magistraalsete tehnokommunikatsioonide rekonstrueerimise põhimõtted kooskõlas trassivaldajatega
		Vajadus täiendavate magistraalsete tehnovõrkude ja -rajatiste järele (nt elektrivarustuse põhivõrk)	Täpsustada asukohad üldplaneeringus nii planeeringulisest, tehnilisest kui ka maaomandi sobivusest lähtudes	7.1.3	Reserveerida asukoht ning arvestada vajalike tulevaste võrkude koridoridega detailplaneeringute ja tee-ehitusprojektide koostamisel
				7.1.4	Koostada eelprojektid
7.2		Magistraalsed tehnokommunikatsioonid paiknevad eravaldues olevatel maadel	Viia magistraalsed tehnokommunikatsioonid munitsipaalomandis olevatele maadele	7.2.1	Määratleda tingimused tehnovõrkude koridoridega arvestamiseks koostatavates detailplaneeringutes
				7.2.2	Kavandada vahendid tehnovõrkude rekonstrueerimiseks

	Eesmärk	Lähteprobleem	Lahendusettepanekud		Rakendamise abinõud
7.3	Tagada jäätmekäitluse infrastruktuur	Puudub ülelinnaline aia- ja pargijäätmete komposteerimisväljakute skeem või tasuvusuuring	Määratleda komposteerimisväljakute asukohad Tallinnas arvestades Mustamäe vajadusi	7.3.1	Asukohtade määramiseks koostada tehnilis-majanduslikud põhjendused ja keskkonnamõju hinnang
7.4		Puuduvad asukohad jäätmejaamade paigutamiseks	Arvestada väikese jäätmejaama rajamise vajadusega Kadaka III või Akadeemia asumis	7.4.1	Väikese jäätmejaamaga arvestada asumite detailplaneeringutes
				7.4.2	Kavandada suuremõõtmeliste esemete vastuvõtupunktid mikrorajooni keskustesse vastavalt vajadusele
7.5		Korterelamute kinnistud on liialt väikesed jäätmemahutite paigutamiseks	Paigutada jäätmemahutid väljapoole oma kinnistut	7.5.1	Vaadata üle jäätmemahutite paigutuse tingimused avaliku ruumi kasutuse otstarbekuse ning kergliiklusteedega arvestades