
 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Adress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

1 ÜLDOSA	2
1.1 Üldandmed	3
2 OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1 Kitsendused	3
2.2 Looduskaitse	3
2.3 Kultuuri- ja arheoloogiamälestised	4
2.4 Muud eritingimused	4
2.5 Olemasolevad tehnovõrgud	5
2.6 Geodeetiline mõõdistusvõrk	6
2.7 Varasemad ehitusprojektid	6
2.8 Üldplaneeringud	7
2.9 Detailplaneeringud	12
3 LISAD	14

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Aadress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

1 ÜLDOSA

Projekteeritud ala asub Harju maakonnas Tallinna linnas, Endla tn, Sõpruse pst, Tulika tn ja Tehnika tänavate ristumiskohtadel ning nendevahelisel alal. Üldplaneeringutes on neid tänavaid käsitletud magistraaltänavatena.

Projekt panustab meetme „Säästva mitmeliigilise linna liikumiskeskonna edendamine“ eesmärgi elluviimisesse sekkumisega nr 21.2.5.12 „Mitmeliigiliste ühistranspordisõlmede arendamine“. Projekti tegevuste tulemusel panustatakse väljundnäitajasse „Uued või ajakohastatud mitmeliigilised ühendused“, mille sihttase on 2029.a mitmeliigilised ühendused – 1 tk. Projekti tulemusel panustatakse rajatava uue Lilleküla mitmeliigilise ühistranspordisõlmega sihttasemesse 100% ulatuses.

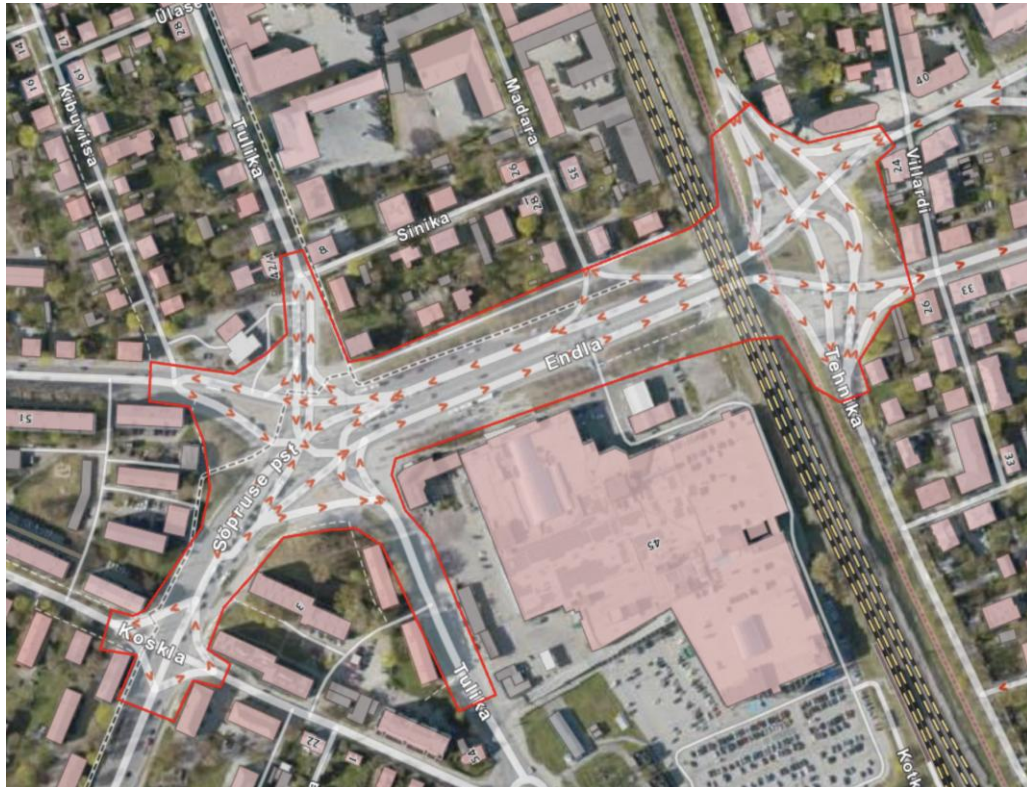
Lilleküla mitmeliigilise ühistranspordisõlme arendamise eesmärk on ühistransporditeenuste killustatuse vähendamine ja sünergia suurendamine arendades pealinna regiooni ühtset liinivõrku ja mugavaid ümberistumisvõimalusi. Lisaks on eesmärk pidurdada tiheasustatud Luise, Endla, Tulika ja Tehnika tänava piirkonna autokasutuse vajadust ning pakkuda mugavaid igapäevaseid liikumisvõimalusi ühistranspordiga.

Projekti tellija on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja projekteerimise alusdokument on tellija koostatud Tehniline kirjeldus.

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Aadress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

1.1 Üldandmed

1.1.1 Ehitise asukoht



Joonis 1. Asukoha skeem (aluskaart Maa-ameti kaart)

Projektiga hõlmatud ala paikneb Harju maakonnas Tallinna linnas, Endla tn, Sõpruse pst, Tuliika tn ja Tehnika tänavate ristumiskohtadel ning nendevahelisel alal.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Kitsendused

Projekteeritud ehitustööde alal või vahetus läheduses asuvad:

Puurkaevu sanitaarkaitsealad:

Projektalal ja selle vahetus läheduses puurkaevud puuduvad. 200 m raadiuses asub:

- Puurkaev PRK0000021 (katastriüksus 78407:701:0189), mõjuala 10 m.

2.2 Looduskaitse

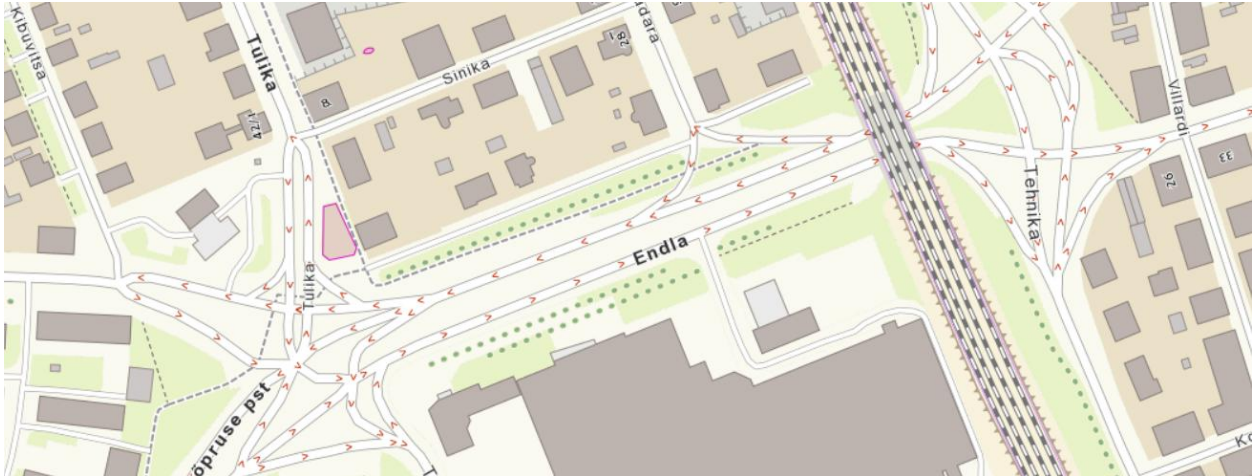
2.2.1 Vääriselupaigad, elupaigatüübid ja kaitsealad

Vääriselupaikasad, elupaigatüüpe, kaitsealasad, hoiualasad, kaitstavaid looduse üksikobjekte ega kavandatavaid objekte projektalale ega vahetusse lähedusse ei jää.

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Address: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

Projekteeritud ehitustööde alal või vahetus läheduses asuvad:

- Karuputke koloonia nr HA856 (Tulika tn 19, Sinika tn 8);
- Sosnovski karuputke leiukoht, EELIS nr VLL1009071 (Tulika tn T1).



Joonis 2. Sosnovski karuputke kasvukoht, väljavõte Maa-ameti looduskaitse kaardilt [X-GIS 2.0](#) [looduskaitse]

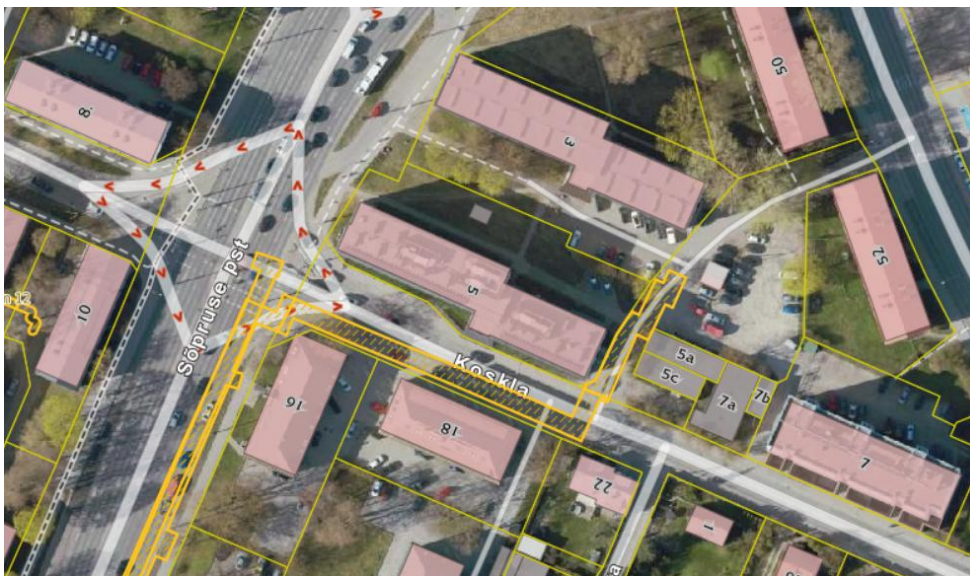
2.3 Kultuuri- ja arheoloogiamälestised

Projekteeritud ehitustööde ala jääb järgnevate kaitsealuste objektide alasse:

- Tallinna vanalinna uinsuskaitseala – projekталale ulatub nii Tallinna vanalinna MKA kaitsevöönd kui ka Tallinna vanalinna MKA vaatesektor.

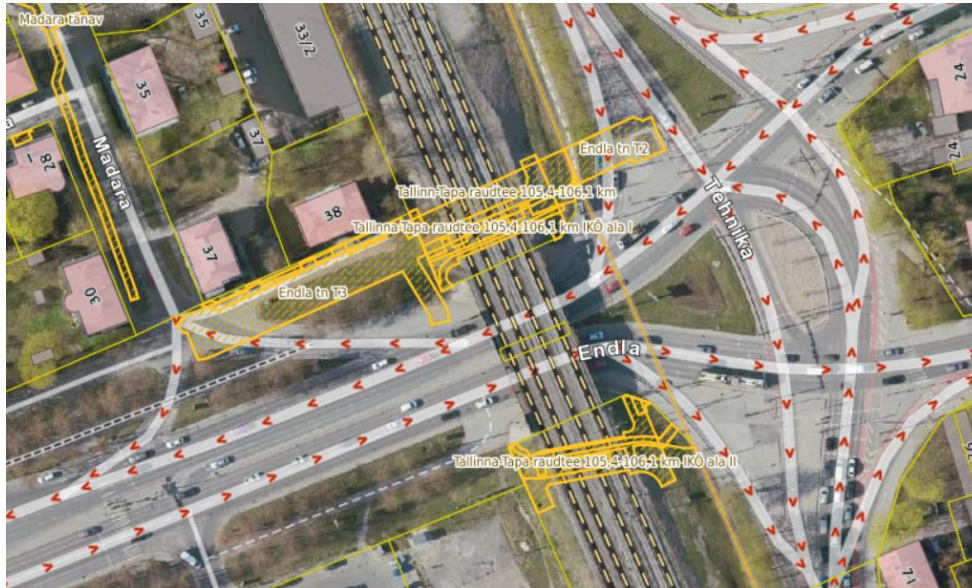
2.4 Muud eritingimused

Projekteeritud alal paiknevad isikliku kasutusõigusega alad, vt väljavõtet allpool.



Joonis 3. Isikliku kasutusõiguse alad, väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt [X-GIS 2.0](#) [kitsendused]

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Address: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02



Joonis 4. Isikliku kasutusõiguse alad, väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt [X-GIS 2.0 \[kitsendused\]](#)

2.5 Olemasolevad tehnovõrgud

Projekteeritud alal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud ja tehnovõrkude rajatised. Alal paiknevad tehnovõrgud ning asukohad on leitavad topo-geodeetilisest uuringust.

2.5.1 Sidevarustus

Projekteeritud alal asuvad sidevarustuse kaablid. Sidevarustuse haldaja on Telia Eesti AS.

2.5.2 Elektrivarustus

Projekteeritud alal asuvad elektrivarustuse maakaablid. Elektrivarustuse haldaja on Elektrilevi OÜ.

Projekteeritud alal paikneb olemasolev välisvalgustus.

2.5.3 Veevarustus ja kanalisatsioon


Projektalal asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike haldaja Tallinna linnas on Tallinna Vesi AS.

2.5.4 Gaasivarustus

Projektalal asub gaasitorustik. Gaasitorustiku haldaja on AS Gaasivõrk.

2.5.5 Küttevarustus

Projektalal asub kaugküttetorustik. Kaugküttetorustiku haldaja on AS Utilitas Tallinna Soojus.

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Adress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

2.5.6 Maaparandus

Projekteeritud ala vahetus läheduses ei asu maaparanduslikke drenaažisüsteeme.

2.6 Geodeetiline mõõdistusvõrk

Projekteeritud ehitustööde alasse või lähedusesse jäävad geodeetilise mõõdistusvõrgu punktid järgnevalt:

- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 12312 (kaitsevöönd puudub);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 20001 (kaitsevöönd 3,0 m märgi tsentrist);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 12313 (kaitsevöönd puudub);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 90713 (kaitsevöönd 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 91983 (kaitsevöönd 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 10645 (kaitsevöönd 3,0 m märgi tsentrist);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 10090 (kaitsevöönd 3,0 m märgi tsentrist);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 90667 (kaitsevöönd 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 3628-2 (kaitsevöönd 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 3628-3 (kaitsevöönd 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 12362 (kaitsevöönd puudub);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 90666 (kaitsevöönd 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas);
- geodeetilise mõõdistusvõrgu punkt nr 341 (kaitsevöönd 3,0 m märgi tsentrist).

Enne asendus- või kaitsmisetöid peab Töövõtja koostama geodeetiliste tööde projekti vastavalt „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 10 ja kooskõlastama geodeetiliste tööde projekti Maa- ja Ruumiametiga.

2.7 Varasemad ehitusprojektid

2.7.1 Tulika tänava projekteerimistingimused (nr 2411802/00859)


09.07.2024 on väljastatud projekteerimistingimused Tulika tänava rekonstrueerimiseks (sh sõidutee konstruktsiooni ja tänavavalgustuse uuendamine, sademeveekanaliseerimise rajamine, jalgratta- ja jalgteede, haljastuse rajamine, tehnorajatiste ümberehitus).

2.7.2 Kristiine liiklussõlme projekteerimistingimused (nr 2511002/12235)

04.12.2025 on väljastatud projekteerimistingimused Kristiine liiklussõlme projekteerimiseks.

Peamised objekti raames elluviidavad tegevused: jalakäijate ja ratturite tunnelid raudteeviadukti alla (ehitusluba 2112271/42468), ühistranspordi sõlmjaam koos trammitrassi valmidusega, Kristiine ristmiku (Endla-Tulika-Sõpruse pst) rekonstrueerimine, rattateede rajamine, tänavahaljastuse rajamine.

16.12.2021 on väljastatud ehitusluba nr 2112271/42468 tunnelite ehitamiseks raudteeviadukti alla.

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Aadress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

Projektlahenduses arvestatakse ehitusprojektiga vastavalt riigitee projekti koostamise käigus selguvatele tingimustele.

2.7.3 Tehnika tänava täpsustavad projekteerimistingimused (nr 2411002/04332)

08.11.2024 on väljastatud projekteerimistingimused Tehnika tänavale rattatee projekteerimiseks.

K-Projekt AS on koostanud eskiisprojekti nr 23127E.

Projektlahenduses arvestatakse eskiisprojektiga vastavalt riigitee projekti koostamise käigus selguvatele tingimustele.

2.8 Üldplaneeringud

2.8.1 Kristiine linnaosa üldplaneering (kehtestatud 03.11.2016)

Tallinna Linnavolikogu 03. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud „Kristiine linnaosa üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve projekteeritud alal on olemasolev magistraaltänav, mida ümbritsevad olemasolevad ja perspektiivsed kergliiklusteed. Endla ja Tehnika tänava ristmikul on olemasolev eritasandiline ristmik, üldplaneeringus on kavandatud ka perspektiivne kergliikluse eritasandristmik. Ristmikul on raudtee maa-ala raudtee ja raudteest tuleneva ebamugavusvööndiga 60 m.

Projektala ümbritsevad väikeste korteralemute alad, segahoonestusalad, ärifunktsioonilised alad ja ettevõtlus-tootmisalad. Sõpruse puiestee tänava ja Endla tänava äärised on märgitud magistraaltänavate äärseks vööndiks.


Projektala jääb vanalinna muinsuskaitseala vaatesektorisse ja vaatekoridori ning lennuvälja tõusu- ja lähenemissektori piirangupinna alale.

Endla tänavale ja Sõpruse puiesteele on kavandatud võimalik perspektiivne trammiliin. Magistraaltänavate äärde on ette nähtud tänavahaljastus.

Endla tn 42/Madara tn 30, Madara 28/Sinika 1 ja Sinika tn 5 hooned on üldplaneeringus märgitud väärtuslike üksikhoonetena.

Tulevikus kavandatavate oluliste ühiskondlike ehitiste põhimõtted:

- Linnaosa ja kogu Tallinna liikluse paremaks korraldamiseks tuleb tulevikus rajada või rekonstrueerida mitu magistraaltänavat. Tondi raudteeülesõit on kavas muuta kahetasandiliseks.
- Kavandatakse ka uusi kergliiklusteid ning ühendatakse need linna ühtsesse võrgustikku.

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Aadress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

Rööbastransport:


- Esialgse tulevikuvisionina on määratud kindlaks Tallinna rööbastranspordi arendamise koridorid, mis Kristiine linnaosas kulgeksid kesklinnast piki Sõpruse pst Mustamäele, Tondilt piki Pärnu mnt või raudtee äärt Järve keskusesni või alternatiivina piki Tondi tn A. H. Tammsaare tee. Lõplikud trammikoridorid on seni siiski täpselt kindlaks määramata, sõltudes rööbastranspordi tasuvusuuringute tulemustest ning kogu linna ühistranspordi arendamisse investeerimise võimalustest.

Üldkasutatavate puhkealade, õuealade ning tänavahaljastuse arengusuunad:

- Tänavahaljastusena käsitatakse tänava maa-alal (liiklusalal) või vahetult sellega külgneval alal paiknevat haljastust, mis võib koosneda puistest, üksikpuudest, põõsastikust või murupinnast.
- Tänavahaljastus kujundab tänavaruumi, luues hubasust ja andes tänavatele inimlikuma mõõtme. Linnaosa haljastatud üldmulje säilitamiseks ja tugevdamiseks säilitatakse magistraaltänavate ja elurajooni juurdesõidutänavate maa-ala ääristavad olemasolevad puisteed ja/või haljasribad (nt Sõpruse pst, Mustamäe tee ja Paldiski mnt teatud lõikudel, Tedre, Räägu, Kibuvitsa, Vuti jm tänavatel). Kohtades, kus see on tänavate laiuse ja taristu paigutuse tõttu võimalik, suurendatakse järk-järgult tänavahaljastuse hulka ja võimaluse korral rajatakse väikesi taskuparke.
- Asukohale sobivaim haljastustüüp, milleks sõltuvalt konkreetsetest rajamistingimustest võivad olla puud, põõsad või murupind (eelistada tuleks kõrghaljastust koos madalhalbastusega), valitakse detailplaneeringu, teeprojekti või konkreetse haljastusprojekti staadiumis. Tallinna Keskkonnaamet on koostöös linnaosade valitsuste haljastusspetsialistidega koostanud ka istutuste kava, mille alusel määratakse iga-aastase tänavamaa-alade täiendusistutuse konkreetsete asukohad ja tingimused.

Tänavavõrgu, ühissõidukiliinide ja liikluskorralduse arengusuunad:

- Üldplaneeringus on kajastatud ka perspektiivne Tondi tn ja raudtee eritasandiline ristmik, mille konkreetne lahendus on ristmiku projektiga varem kindlaks määratud. Samuti on skemaatiliselt kajastatud perspektiivne A. H. Tammsaare tee ja Tondi tn kahetasandilise ristmiku ligikaudne asukoht, mis on vajalik A. H. Tammsaare tee liikluse tulevikus sujuvamaks muutmiseks.
- Jalakäijate olulisemad ülekäigukohad magistraaltänavatest on valdavalt reguleeritud valgusfooridega. Uued ületuskohad rajatakse vajadust mööda, lähtudes võimalikest linnaehituslikest muutustest ja piirkonna liiklusanalüüsi tulemustest liikluskorraldusprojektide raames.
- Uute tänavate kavandamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb senisest enam tähelepanu pöörata kvaliteetse ja inimsõbraliku tänavaruumi terviklikule kujundusele, sh teekatete, haljastuse, valgustuse ja väikeinventari valikule. Sujuva autoliikluse kõrval tuleb tagada ka kergliikluse ohutu sidusus linnaruumiga.

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Aadress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

Ühistranspordi arengusuunad:

- Tallinna üldplaneeringu kohaselt oli piki Endla tn ja Sõpruse pst kavandatud ida-läänesuunaline trammikoridor. Järgnevatel aastatel on kogu linna ühtse elektritranspordisüsteemi ühe võimaliku arendusvariandina kaalutud muu hulgas olemasoleva trammitee pikendamist Tondilt piki Pärnu maanteed või raudtee äärt Järve keskuseni, alternatiivina ka piki Tondi tn Mustamäele. Üldplaneeringus on skemaatiliselt kajastatud võimalikud perspektiivsed trammikoridorid piki Sõpruse pst ja Pärnu mnt.

Kergliikluse arengusuunad:

- Üldplaneeringus on kajastatud olemasolevad ja varem kavandatud kergliiklusteed ning määratud kindlaks uued kergliiklusteede koridorid, mis hõlbustaksid linnaosasisesest liikumist ning tagaksid sidususe linnakeskuse, naaberlinnaosade, suurte puhkealade ja ülelinnalise kergliiklusteede võrgustikuga. Uued kergliiklusteed on määratud kulgema piki Endla ja Tedre tänavat, Linnu teed ja raudteeäärset vööndit (piki Kotka, Seebi, Alajaama ja Järve tänavat), luues ka parema linnaosasisesse põiksuunalise ühenduse ning võimaldades suunduda Nõmme ja Stroomi metsa puhkealadele.
- Oluline on jätkata seni juba laialdaselt rakendatud autode kiirust ohjeldavate meetmete kasutust, nagu kiiruspiirangud (kuni 30 km/h), parema käe reegel, tõstetud tasapinnaga ristmikud, künnised ja tänavate kohatised kitsendused.

Raudtee kaitsevöönd:

- Vastavalt ehitusseadustikule on Kristiine linnaosa üldplaneeringus raudtee äärde ette nähtud raudtee kaitsevöönd, mis ulatub äärmise rööpme teljest kummalegi poole 30 m. Kristiine linnaosas hõlmab raudteemaa-ala kinnistu kohati kogu kaitsevööndit, kohati aga vähem. Linnaosa piires on raudteemaa, sh kaitsevöönd, osaliselt juba eraldatud piirdeaiaga, et takistada omavoliliste raudteeületuskohtade teket ja vältida õnnetusi.
- Kaitsevööndis kehtivad ehitusseadustikust jm õigusaktidest tulenevad kitsendused, muu hulgas hoonete või rajatiste ehitamisele, kaevetöödele, seadmete ja materjalide ladustamisele, puude raiele ja maaparandussüsteemide rajamisele.

Magistraaltänavate ärivöönd:

- Üldplaneeringus on määratud kindlaks ka Tallinna üldplaneeringu kohane ja kõrghoonete teemaplaneeringuga täpsustatud magistraaltänavate ärivöönd Mustamäe tee, A. H. Tammsaare tee ja Sõpruse pst äärde, kus asukohast ja keskkonnamõjudest tingituna tuleb üldjuhul eelistada ärifunktsioonilist maakasutust.

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Adress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

- Elurajoone läbivate või ümbritsevate magistraaltänavate äärde on maakasutuse juhtotstarbena nii Tallinna kui ka sellega kooskõlas olevas Kristiine linnaosa üldplaneeringus ette nähtud magistraaltänaväärne ärivöönd, mille ülesanne on tõkestada liiklusrada ning luua puhver elamute ja magistraaltänavavahele. Osaliselt (nt Sõpruse pst ääres) on seda linnaehituslikku võtet juba rakendatud. Üksikute uute elamute kavandamine magistraaltänaväärsele ärivööndile on pigem erand ja võimalik ainult juhul, kui puhtalt ärifunktsiooniliste hoonete järele puudub piisav nõudlus. Sel juhul on üldplaneeringuga seatud tingimuseks kavandada ärifunktsioon vähemalt hoonete alakorrustele ja võtta ehituslikke meetmeid, et vähendada müra mõju elu- ja tööruumides.

Muinsuskaitseobjektid ja nende kaitsevööndid:

- Kristiine linnaosa territooriumil paiknevad Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest (vt Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrus nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“) tulenevad vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvad vaatekoridorid ja -sektorid, mis kajastuvad põhijoonisel ja mille eesmärk on tagada vanalinna silueti vaadeldavus.
- Üldplaneeringuga vaatesektoritesse ja -koridoridesse uute üle 18 m kõrgete hoonete rajamist ei ole kavandatud. Uute üle 12 m kõrgete hoonete kavandamine (nt magistraaltänavate äärde) tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga. Madalamate hoonete detailplaneeringu ja projekteerimise puhul ei ole kooskõlastamist vaja.

Miljööväärtuslikud alad:

- Kristiine linnaosa piirides, väljaspool miljööväärtuslike hoonestusalasid paiknevaid väärtuslike hooned käsitletakse väärtuslike üksikobjektidena (vastavalt planeerimisseaduse § 75 lg 1 punktis 16 toodud võimalusele määrata üldplaneeringus lisaks miljööväärtuslikele aladele ka väärtuslikud üksikobjektid), need hooned tuleb säilitada ning neile laienevad miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutamistingimused.
- Tänavate rekonstrueerimise käigus tuleb võimaluse korral ette näha tänavahaljastuse taastamine. Miljööalad läbivate ja nendega piirnevate tänavate tasapinda tuleb tänavate rekonstrueerimisel korrigeerida juhul, kui tänavatase on hoonete suhtes (soklid, trepid, keldriaknad) tõusnud sobimatule kõrgusele, nii et see mõjutab negatiivselt hoonete konstruktsioone ja arhitektuurset ilmet.

Projektala lähedusse jäävad üksikhooned:

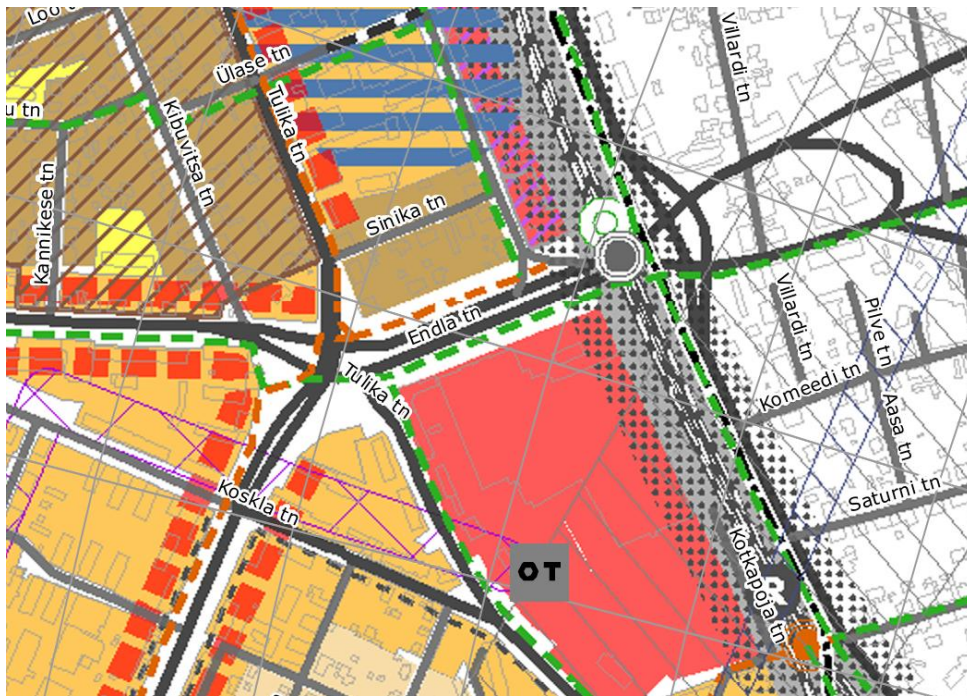
Endla tn 42 // Madara tn 30	korterelamu, arhitekt Jaan Tartland, 1937	stiilne funktsionalistlik korterelamu.
Madara tn 28 // Sinika tn 1	arhitekt A. Esop, 1935	ilmekas funktsionalistlikus stiilis elamu.
Sinika tn 5	elamu, arhitekt Jaan Tartland, 1935	ilmekas funktsionalistlikus stiilis elamu.

Vt väljavõtted Kristiine linnaosa üldplaneeringust.

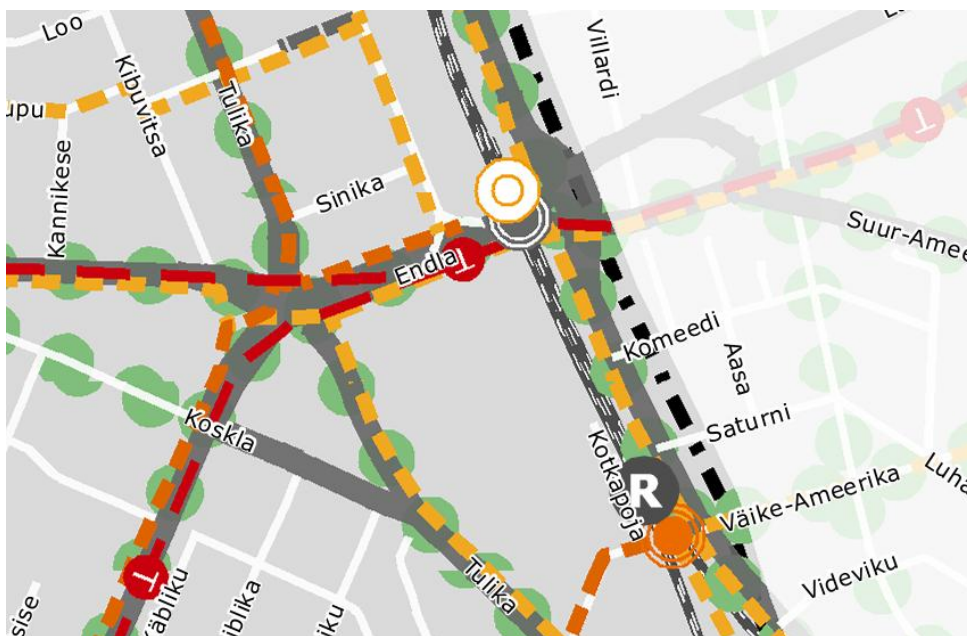
Viide planeeringule: [Tallinna planeeringute register](#)

Projekteeritud lahendus arvestab üldplaneeringuga.


 Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Address: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02



Joonis 5. Väljavõte Kristiine linnaosa üldplaneeringu maakasutuse plaanist. Planeeringu materjalid: [Kristiine linnaosa üldplaneering \(Kehtestatud\) | Tallinn](#)



Joonis 6. Väljavõte Kristiine linnaosa üldplaneeringu tänavavõrgustiku kaardist. Planeeringu materjalid: [Kristiine linnaosa üldplaneering \(Kehtestatud\) | Tallinn](#)

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Aadress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

2.8.2 Tallinna üldplaneering (kehtestatud 18.01.2001)

Üldplaneeringus on projekteeritud ala magistraaltänav. Tehnika tänava äärde jääb miljooväärtuslik korruselamute ala (Kassisaba).

Vt väljavõte Tallinna üldplaneeringust.

Viide planeeringule: [Tallinna planeeringute register](#)

Projekteeritud lahendus arvestab üldplaneeringuga.



Joonis 7. Väljavõte Tallinna üldplaneeringust. Planeeringu materjalid: [Tallinna üldplaneering | Tallinn](#)

Viide planeeringule: [Tallinna planeeringute register](#)

2.9 Detailplaneeringud


2.9.1 Tulika tn 36 ja 38 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 28.11.2007)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli määrata planeeritud alal ehitusõigus Tulika tn 36 kinnistule 3-korruselise 9-korteriga elamu rajamiseks ning Tulika tn 38 kinnistule ühe 1-korruselise abihoone (garaaži) rajamiseks, anda heakorrastuse põhimõtteline lahendus ning korraldada haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise küsimused.

Planeeringulahendus on realiseeritud.

Projektlahenduses arvestatakse detailplaneeringuga vastavalt riigitee projekti koostamise käigus selguvatele tingimustele.

Viide planeeringule: <https://tpr.tallinn.ee/Link/Document/183922>

 K PROJEKT Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Aadress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

2.9.2 Tulika tn 19 kinnistu ja Sinika tn nurga maa-ala detailplaneering (kehtestatud 06.03.2013)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli Kristiine linnaosas 1,15 ha suurusel maa-alal asuvate kinnistute piiride muutmine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe kuni 6-korruselise äriruumidega korterelamu või ärihoone, ühe kuni 4-korruselise parkimismaja, ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu rajamiseks ning ühe kuni 5-korruselise ärihoone laiendamiseks.

Planeeringulahendus on osaliselt realiseeritud.

Projektlahenduses arvestatakse detailplaneeringuga vastavalt riigitee projekti koostamise käigus selguvatele tingimustele.

Viide planeeringule: <https://tpr.tallinn.ee/Link/Document/350800>

2.9.3 Tulika ja Madara tänavate vahelise ala detailplaneering detailplaneering (algatamisettepanek esitatud 04.09.2025)

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta vähese haljastusega endine suletud tööstusala meeldivaks elu- ja töökeskkonnaks ning lisada piirkonda avalikku ruumi.

Projektlahenduses arvestatakse detailplaneeringuga vastavalt riigitee projekti koostamise käigus selguvatele tingimustele.

Viide planeeringule: <https://tpr.tallinn.ee/Link/Document/507319>

2.9.4 Villardi tn 22 kinnistu ja Tehnika tn 63 krundi detailplaneering (kehtestatud 03.10.2002)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli liita Villardi tn 22 ja Tehnika tn 63 kinnistu määrata liidetud kinnistute ehitusõiguse ulatus, et ehitada viiekorruseline äripindadega korterelamu.

Planeeringulahendus on realiseeritud.

Projektlahenduses arvestatakse detailplaneeringuga vastavalt riigitee projekti koostamise käigus selguvatele tingimustele.

Viide planeeringule: <https://tpr.tallinn.ee/Link/Document/505413>


2.9.5 Endla tn 43 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 14.09.2005)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli maa-alale kavandatud 2 ärimaa krundi bensiinijaama teenindamiseks ja ühe 1-korruselise ärihoone ehitamiseks.

Planeeringulahendus on osaliselt realiseeritud.

Projektlahenduses arvestatakse detailplaneeringuga vastavalt riigitee projekti koostamise käigus selguvatele tingimustele.

Viide planeeringule: <https://tpr.tallinn.ee/Link/Document/180499>

 Ahtri tn 6a Tallinn10151 kprojekt@kprojekt.ee	Projekti nimetus: Kristiine ühistranspordisõlme liiklusuuringu ja eskiisprojekti koostamine		
	Aadress: Kristiine ristmik, Tallinna linn, Harju maakond		
Projektijuht: P. German	Dokumendi nimetus: Kitsenduste aruanne		
Koostaja: A. Jürimets	Töö nr: 26002	Staadium: Eskiisprojekt	Dokumendi tähis: AA-3-02

2.9.6 Endla tn 45, Tulika tn 35a, Tulika tn 33a // 37a, Kotkapoja tn 1,3,5,7,9,11 kinnistute ja lähiala detailplaneering (algatamisettepanek esitatud 16.07.2021)

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala ümber kruntida ja määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus Kristiine keskuse laiendamiseks ning kruntide kasutamise tingimused äri- ja eluhoonete ehitamiseks.

Projektlahenduses arvestatakse detailplaneeringuga vastavalt riigitee projekti koostamise käigus selguvatele tingimustele.

Viide planeeringule: <https://tpr.tallinn.ee/Link/Document/517678>

2.9.7 Käbliku tn, Sõpruse pst ja Koskla tn vahelise kvartaliosa detailplaneering (kehtestatud 05.09.2002)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada Sõpruse pst 9, 11, 13/Koskla tn 2/8, 2/9 elamumaa kinnistu kaheks elamumaa krundiks, üheks elamu- ja tootmismaa krundiks, üheks äri- ja elamumaa krundiks ja üheks äri-, elamu- ja sotsiaalmaa krundiks, et ehitada üks viiekorruseline korterelamu ja rekonstrueerida olemasolevad hooned.

Planeeringulahendus on realiseeritud.

Projektlahenduses arvestatakse detailplaneeringuga vastavalt riigitee projekti koostamise käigus selguvatele tingimustele.

Viide planeeringule: <https://tpr.tallinn.ee/Link/Document/504609>

3 LISAD

Käesolevas aruandes käsitletud joonised on esitatud eraldi lisadena.

Lisa 1 – Projektid

Lisa 2 – Üldplaneeringud

Lisa 3 – Detailplaneeringud