

**DP039290**

**Töö nr:** 01/14

**Huvitatud isikud:** Eve Hein

[evehein@hotmail.ee](mailto:evehein@hotmail.ee)

Jaanus Metsik

[jaanus.metsik@gmail.com](mailto:jaanus.metsik@gmail.com),

tel +372 53 447 646

Maire Mäe

[maire.mae@kohus.ee](mailto:maire.mae@kohus.ee)

## **Kloostrimetsa tee 70a kinnistu ja lähiala detailplaneering**

Detailplaneeringu koostaja:

**RUUM JA MAASTIK OÜ**

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

[www.ruumjamaastik.ee](http://www.ruumjamaastik.ee)

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

## Sisukord

<b>I SELETUSKIRI</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Koostamise alused ja lähtedokumendid</b> .....	<b>2</b>
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused .....	2
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	2
<b>2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Planeeringus kavandatu kirjeldus</b> .....	<b>3</b>
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	4
4.2 Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	4
4.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad.....	5
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	6
4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	6
4.6 Jäätmekäitluse põhimõtted.....	13
4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	14
<b>5. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted</b> .....	<b>14</b>
5.1. Veevarustus.....	14
5.2. Kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon .....	15
5.3. Elektrivarustus.....	15
5.4. Sidevarustus .....	16
5.5. Soojusvarustus .....	16
<b>6. Kehtivad kitsendused ja planeeringuga määratud kitsenduste vajadus</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded</b> .....	<b>17</b>
7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded .....	17
7.2 Muud nõuded ehitusprojektile.....	18
7.2.1. Keskkonnakaitsealased nõuded.....	18
7.2.2. Tuleohutuse tagamine .....	19
7.2.3. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	19
7.2.4. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	19
<b>8. Planeeringus kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele</b> .....	<b>20</b>
8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	20
8.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele.....	21
8.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	21
8.4 Kavandatu vastavus Pirita Linnaosa üldplaneeringule .....	21
8.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele .....	22
8.6 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	24
8.7 Planeeringu muudatused võrreldes eskiislahendusega .....	24
<b>II JOONISED</b> .....	<b>25</b>
Joonis nr 1. Asukohaskeem.....	.....
Joonis nr 2. Põhijoonis – liiklusskeem .....	.....
Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan.....	.....
Joonis nr 4. Drenaaži- ja sademevee ärajuhtimise skeem .....	.....

# I Seletuskiri

## 1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Tallinna linna ehitismäärus
- Planeerimisseadus
- Detailplaneeringu koostamise alagatamisettepanek
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algamiseks 12. november 2014 nr 1725-k

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoober 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise alagatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“. Planeeringu käigus tehtud koostöö on kajastatud lisas nr 2 ning menetlusdokumendid leiab detailplaneeringu lisas nr 1.

### 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Piritä linnaosa üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179;
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014;
- Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030;
- Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegiale aastani 2030“;
- Eesti Projekteerimismid ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus;
- Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrus nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 11 „Avalikule alale puude istutamise kord“;
- Tallinna Jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti standard EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“;
- Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest uuringutest:

- Puittaimestiku ja haljastuse hinnang. Koostaja dendroloog Olev Abneri 2014. aasta novembris;
- Puittaimestiku ja haljastuse hinnang. Koostaja dendroloogide Olev Abner ja Anu Kaur 2013. aasta veebruaris;
- Radoonitasemete mõõdistuse raport. Koostaja Finestum Ehitusekspertiisid OÜ 2014. aasta juunis;
- Kaitstavate soontaimede uuringu aruanne. Koostaja Olev Abneri novembris 2014 (välitöö juuli 2014);

- Kloostrimetsa tee 62 detailplaneeringuala hüdrogeoloogiline kirjeldus. Koostaja Eero Antons (Ekore OÜ; Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener tase 7) 2015. aasta septembris.

Planeeringu kontakvööndis kehtestatud detailplaneeringud:

- DP012270 Kloostrimetsa tee 70 kinnistu detailplaneering (Kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 18.10.2006 nr 2096-k)
- DP011580 Kloostrimetsa tee 69, 69a, 75 ja 77 kinnistute detailplaneering (Kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 12.05.2004 nr 977-k)
- DP006480 Kloostrimetsa tee 64 kinnistu detailplaneering (Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 12.02.2002 nr 89)
- DP006430 Pärnamäe tee 29 ja 29a kinnistute detailplaneering (Kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 28.06.2006 nr 1477-k)

## 2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud maa-ala asub Pirital Laiaküla asumis, Pärnamäe kalmistu ja Tallinna Teletorni vahelisel alal, Kloostrimetsa tee ja Pärnamäe tee ristmiku kõrval (vt asukohaskeem). Planeeritud maa-ala suurus detailplaneeringu algatamise korraldusel on 6,33 ha (vt ka olemasoleva olukorra kirjeldust lisa nr 6).

Detailplaneeringuala piire on vähendatud. Detailplaneeringuala suuruseks on 5,42 ha, alast on välja arvatud Tallinna Linnavolikogu 21.02.2002 otsusega nr 89 kehtestatud „Kloostrimetsa tee 64 kinnistu detailplaneeringu“ ala. Kehtestatud detailplaneeringu alusel on võimalik moodustada transpordimaa maakasutuse sihtotstarbega krunt ning rajada Laiaküla tee Põdrakanepi teeni.

## 3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeringu eesmärgiks on sõidu- ja kergliiklusteede võrgustiku arendamine; ühendada Kloostrimetsa tee varem planeeritud Laiaküla teega Põdrakanepi tee ristmiku läheduses (Kloostrimetsa tee 70 kinnistu detailplaneering; kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 18.10.2006 nr 2096-k) ning tagada planeeritud alal turvaline kergliiklejate liikumine uuel 4-meetri laiusel valgustatud kergliiklusteel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega Kloostrimetsa tee 70a kinnistu jagamine kuueks elamumaa, kaheks maatulundusmaa, üheks transpordimaa ning üheks tootmismaa maakasutuse sihtotstarbega krundiks, lisaks elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 2-korruseliste üksikelamute ja 1-korruseliste abihoonete ehitamiseks.

Lisaks planeeritud elamumaa kruntide kavandamisele on eesmärk säilitada maatulundusmaa kruntide moodustamise kaudu olemasolev väärtuslik puistu.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ka üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

## 4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringus jagatakse planeeritud ala 10 krundiks ning 6-le elamumaa maakasutuse sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus ühepereelamute rajamiseks ning tootmismaa krundile määratakse ehitusõigus kanalisatsioonipumpla ehitamiseks. Piirkonna miljöös on oluline olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine võimalikult suures mahus ning seetõttu on elamud paigutatud kruntidel piirkonda, kus kõrghaljastust kasvab hõredamalt (vt põhijoonis - liiklusskeem). Planeeritud ala piirneb planeeritava elamurajooniga, mis loob eeldused naabrivalve tekkeks ja toimimiseks. Planeeritud

uushoonestuse kõrgus, täisehituse protsent ning hoonestustihedus lähtub Pirita linnaosa üldplaneeringust.

Planeeringus kavandatud

<b>Planeeritud ala suurus -</b>	5,42 ha
sh krunditud ala -	50 385 m <sup>2</sup>
<b>Planeeritud kruntide arv -</b>	10
<b>Planeeritud maa bilanss</b>	
E - elamumaa -	9 489 m <sup>2</sup> 18,8%
M - maatulundusmaa	36 701 m <sup>2</sup> 72,8%
L - liiklusmaa	4 162 m <sup>2</sup> 8,3%
T - tootmismaa	32 m <sup>2</sup> 0,1%
<b>Suletud brutopindade bilanss</b>	
elamu pind -	1 415 m <sup>2</sup>
tootmine -	16 m <sup>2</sup>
<b>Kavandatud hoonestustihedus -</b>	0,03
<b>Haljastusprotsent (elamumaa keskmine)</b>	50%
<b>Planeeritud parkimiskohtade arv -</b>	18

Planeeringus ühendatakse Kloostrimetsa tee varem planeeritud Laiaküla teega Põdrakanepi tee ristmiku läheduses (vt. Kloostrimetsa tee 70 kinnistu detailplaneering; kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 18.10.2006 nr 2096-k) ning tagatakse planeeritud alal turvaline kergliiklejate liikumine uuel 4-meetri laiusel valgustatud kergliiklusteel. Transpordimaa laiuseks on Kloostrimetsa tee 70a kinnistu osas planeeritud 22 meetrit. Kergliiklustee on kavandatud sõiduteest edela poole. Positsioonile nr 9 kavandatud teed määratakse avaliku kasutusega teedeks.

Parkimine on lahendatud planeeritud kruntidel ning tänava maa-alal parkimist ei toimu.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava vaata lisas nr 10.

#### 4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala hõlmab maatulundusmaa krunti. Planeeringus moodustatakse 6 elamumaa krunti, 2 maatulundusmaa krunti, üks tootmismaa krunt ning üks transpordimaa krunt.

**Planeeritud kruntide maakasutuse sihtotstarbed:**

pos. nr.	maaüksuse pindala m <sup>2</sup>	maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)
1	14 475	M 100	M 100
2	22 226	M 100	M 100
3	1 877	EE 100	E 100
4	1 507	EE 100	E 100
5	1 504	EE 100	E 100
6	1 510	EE 100	E 100
7	1 512	EE 100	E 100
8	1 579	EE 100	E 100
9	4 209	L 100	L 100
10	32	The 100	T 100

#### 4.2 Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud ala hoonestusalade määramine lähtus Pirita üldplaneeringus seatud tingimustest ning olemasoleva väärtusliku ja olulise haljastuse paiknemisest elamumaa kruntidel:

- krundi maksimaalne täisehituse protsent (15%);
- krundi maksimaalne hoonestustihedus (0,15);
- põhihoone kõrgus (9 m);
- põhihoonete ja abihoonete arv krundil (1+1);
- arvestatud on, et hoonestusalad ei asuks kalmistu vaikusealas;
- elamualade kavandamisel metsaga kaetud maadel on lähtutud hinnaliste puistualade säilitamisest ökoloogiliselt toimivate tervikalana. Hoonestusalad on paigutatud nii, et eri kruntide puistud omavahel liitudes moodustavad võimalikult suured puudegrupid.

Abihooneid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonetealuse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse ning kujadega. Kõrvalhoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

### 4.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad

Planeeritud 10 krundist 6-le määratakse ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise ühepereelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Ühele krundile määratakse ehitusõigus kanalisatsioonipumpla ehitamiseks. Suurim lubatav põhihoone kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit ning abihoonel kuni 4 meetrit. Hoonete lubatud suurim suletud brutopind on ühel krundil 225- 270 m<sup>2</sup>. Krundi hoonestustiheduseks on lubatud kuni 0,15 ja täisehituse protsendiks kuni 15%.

Planeeritud ehitusõigus:

pos. nr.	krundi aadress	maaüksuse pindala m <sup>2</sup>	hoonete alune pind, m <sup>2</sup> (maapealne/ maa-alune)	hoonete arv krundil põhihoone/abihoone	lubatud korruste arv põhihoone/abihoone	hoone lubatud kõrgus maapinnast põhihoone/abihoone	maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	suletud brutopind k <sup>2</sup> sihtotstarvete kaupa m <sup>2</sup> (maapealne/ maa-alune)	krundi täisehitusprotsent	krundi hoonestustihedus	krundi haljastusprotsent
1	Kloostrimetsa tee 78	14 475	-	-	-	-	M 100	M 100	-	-	-	-
2	Kloostrimetsa tee 76	22 226	-	-	-	-	M 100	M 100	-	-	-	-
3	Laiaküla tee 7	1 877	280 / -100	1/1	2/1	9/4	EE 100	E 100	E280 / - E100	15%	00,15	50%
4	Laiaküla tee 9	1 507	220 / -100	1/1	2/1	9/4	EE 100	E 100	E220 / - E100	15%	00,15	50%
5	Laiaküla tee 11	1 504	225 / -100	1/1	2/1	9/4	EE 100	E 100	E225 / - E100	15%	00,15	50%
6	Laiaküla tee 13	1 510	225 / -100	1/1	2/1	9/4	EE 100	E 100	E225 / - E100	15%	00,15	50%
7	Laiaküla tee 15	1 512	225 / -100	1/1	2/1	9/4	EE 100	E 100	E225 / - E100	15%	00,15	50%
8	Laiaküla tee 17	1 579	240 / -100	1/1	2/1	9/4	EE 100	E 100	E240 / - E100	15%	00,15	50%
9	Laiaküla tee T3	4 209	-	-	-	-	L 100	L 100	-	-	-	-
10	Laiaküla tee 17a	32	16/-16	1	1	3	The 100	T 100	T16/-16	50%	00,50	-

50 385	1431 /- 600	1431 /- 600	3%
--------	----------------	----------------	----

#### 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud ala vertikaalplaneerimine koostatakse ehitus- ja haljastusprojektide osana, maapinna täitmist ei ole ette nähtud. Planeeritud kruntide sademevesi hajutatakse võimalikult suures mahus krundi piires haljasalal. Liigvee ärajuhtimiseks on planeeritud liitumispunktid sademeveekanaliseerimisega. Transpordimaa liigveed juhitakse sademeveekanaliseerimisele, mis on kavandatud planeeritud sõidutee ja kergliiklustee vahelisele alale (vt täpsemalt tehnovõrkude koondplaan). Sademeveekanaliseerimise lahendus ning torustike asukohad täpsustuvad ehitusprojektis. Sademeveekanaliseerimine juhib liigvee olemasolevatesse rekonstrueeritavatesse kraavidesse ning seal edasi Pirita jõkke, vt tehnovõrkude koondplaan; Ruum ja Maastik OÜ töö nr 10/12 (Kloostrimetsa tee 62 kinnistu detailplaneering) ning Kloostrimetsa tee 62 detailplaneeringuala hüdrogeoloogiline kirjeldust lisa nr 4.5. Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda ja sademeveed ei tohi valguda naaberkinnistutele.

#### 4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Enamik planeeritud alast on kaetud harilikku männi puistutega. Ala lääneosas kasvab lisaks mändidele sookaski, ala lõunaosas kasvab ka üks väikese pindalaga istutatud kuusepuistu ning haavapuistu.

Haljastusliku hinnangu koostas dendroloog Olev Abner (vt lisa nr 4.4) 2014. aasta novembris. Välitööd viis läbi dendroloog Kalle Kõllamaa. Välitöödel osalesid dendroloog Olev Abner, aednik Mare Raidma ning praktikandid Elina Kell ja Liivi Mäekallas. Alal kirjeldati ja eraldi dendrooloogilisele plaanile kanti 953 objekti.

Praegu on enamik alast kaetud erineva vanusega pohla kasvukohatüübi männipuistutega. Pindalaliselt suuremad metsaeraldised nr. 951 ja 953 ala kesk- ja idaosas on arvestades puude paiknemist kas loodusliku tekkega või külvatud. Uuritud ala edela- ja lõunaosas on rajatud männikultuure, millest pindalaliselt suuremad on metsaeraldis nr. 952 ja üksikpuudena hinnatud edelaosa männipuistu (männid haljastuslike objektide nr. 102 kuni 685 vahel). Männikultuurid on istutatud 1970-ndatel aastatel. Mändide kõrgus kultuurides on 12 kuni 14 meetrit. Neis männikultuurides on jäänud valgustusraie õigeaegselt tegemata ning seal on toimunud looduslik harvenemine, mistõttu kultuuride tihedus on ebaühtlane.

Ala haljastusest kõige väärtuslikuma (II väärtusklass) osa moodustavad vanemad ja suurema võraga h. mändid, mida täiendavad h. kuused nr. 722 ja 754 ning h. tamm nr. 750, samuti on väärtuslik vana loodusliku ilmega männieraldis nr. 951. Planeeritud alal on planeeritud transpordimaa osas varasemalt Kloostrimetsa tee 62 detailplaneeringu raames läbi viidud dendrooloogiline inventuur (vt lisa nr 4.1). Antud dendrooloogiline inventuur viidi läbi 2013. aastal dendrooloogide Olev Abner ja Anu Kaur pool.

Enamus planeeritud kinnistust säilitatakse metsaalana maatulundusmaa kruntidena (olemasolev maakasutus säilib). Likvideerimisele kuuluvad puud paiknevad valdavalt planeeritud hoonestusaladel ja sõidu- ning kergliiklustee koridoris. Planeeritud elamumaa keskmine haljastuse osakaal on 50%. Lähtuvalt planeeringu lahendusest ning tagamaks planeeritud teedevõrgu väljaehitamise kuuluvad likvideerimisele järgmised puittaimed (vt ka likvideeritavate puude tabel ning põhijoonis-liiklusskeem):

- **Kokku likvideeritakse 68 III väärtusklassi puud või puuderühma:** 2014. aastal koostatud dendrooloogilise inventuuri põhjal: 147, 152, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 168, 173, 191, 193, 194, 201, 208, 211, 213, 215, 216, 219, 220, 221, 223, 224, 226, 228, 230, 231, 252, 268, 276, 279, 285, 286, 287, 293, 303, 304, 305, 313, 338, 346, 351, 363, 394, 407, 408, 409, 414, 428, 429, 430, 434, 435; ning 2013. aastal koostatud dendrooloogilise inventuuri põhjal: 962, 963, 974, 982, 989, 991, 993, 996, 1002, 1010, 1021, 1023 ja 1076

- **Kokku likvideeritakse 68 IV väärtusklassi puud või puuderühma:** 2014. aastal koostatud dendroloogilise inventuuri põhjal: 129, 130, 149, 150, 164, 166, 167, 172, 212, 214, 217, 218, 222, 225, 227, 250, 251, 260, 261, 262, 280, 281, 312, 320, 345, 410, 411, 412, 415, 416, 417, 427, 432, 433; ning 2013. aastal koostatud dendroloogilise inventuuri põhjal: 479, 490, 960, 969, 970, 972, 975, 976, 978, 984, 986, 988, 990, 992, 994, 995, 997, 998, 1003, 1004, 1007, 1008, 1009, 1014, 1015, 1016, 1017, 1022, 1024, 1028, 1075, 1077, 1078 ja 1079.
- **Kokku likvideeritakse 66 V väärtusklassi puud või puuderühma:** 2014. aastal koostatud dendroloogilise inventuuri põhjal: 8, 22, 44, 69, 74, 141, 148, 239, 273, 308, 316, 324, 339, 377, 389, 395, 396, 413, 418, 419, 422, 423, 424, 426, 453, 469, 473, 490, 518, 523, 527, 830, 831, 843, 844, 846, 849, 852, 857, 874, 880, 932; ning 2013. aastal koostatud dendroloogilise inventuuri põhjal: 480, 482, 503, 961, 965, 966, 967, 971, 973, 977, 979, 980, 981, 985, 987, 999, 1000, 1001, 1005, 1006, 1012, 1080, 1081 ja 1082

Kokku likvideeritakse 202 haljastusliku hinnangu objekti (sh. V väärtusklass).

Likvideeritavate puude tabel:

Jrk. nr.	Puittaimede nimi	Hindamise objekt	Rinnasdiameeter või diameetrite summa, cm	Haljastuslik väärtusklass	Puuliigi koefitsient (k1)	Seisukorra koefitsient (k2)	Raiepõhjuse koefitsient (k3)	Haljastusühikud $= (k1+k2+k3) / 3 * D$	Likvideerimise põhjus
<b>Dendroloogiline hinnang 2014</b>									
8	harilik mänd	üksikpuu	45	V	2,5	-	-	-	
22	harilik mänd	üksikpuu	16	V	2,5	-	-	-	
44	sookask	järeikasvu isend	14	V	0,5	-	-	-	
69	harilik mänd	üksikpuu	20	V	2,5	-	-	-	
74	raagremmelgas	järeikasvu isend	8	V	0,5	-	-	-	
129	sookask	üksikpuu	20	IV	0,5	0,3	0,7	6,7	Planeeritud hoonestusalas.
130	sookask	üksikpuu	15	IV	0,5	0,3	0,7	5,0	Planeeritud hoonestusalas.
141	raagremmelgas	üksikpuu	51	V	0,5	-	-	-	
147	sookask	järeikasvu isend	9	III	0,5	1	0,7	5,1	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
148	harilik mänd	üksikpuu	16	V	2,5	-	-	-	
149	harilik mänd	üksikpuu	14	IV	2,5	0,3	0,7	16,3	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
150	harilik mänd	üksikpuu	16	IV	2,5	0,3	0,7	18,7	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
152	harilik mänd	üksikpuu	25	III	2,5	1	0,7	35,0	Planeeritud hoonestusalas.
158	harilik kuusk	üksikpuu	28	III	2	1	0,7	34,5	Planeeritud hoonestusalas.
159	harilik mänd	üksikpuu	31	III	2,5	1	0,7	43,4	Planeeritud hoonestusalas.
160	harilik kuusk	üksikpuu	21	III	2	1	0,7	25,9	Planeeritud hoonestusalas.
161	harilik mänd	üksikpuu	32	III	2,5	1	0,7	44,8	Planeeritud hoonestusalas.
162	harilik mänd	üksikpuu	39	III	2,5	1	0,7	54,6	Planeeritud hoonestusalas.
163	harilik mänd	üksikpuu	27	III	2,5	1	0,7	37,8	Planeeritud hoonestusalas.
164	sookask	järeikasvu isend	7	IV	0,5	0,3	0,7	2,3	Planeeritud hoonestusalas.
165	harilik mänd	üksikpuu	20	III	2,5	1	0,7	28,0	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
166	harilik mänd	üksikpuu	18	IV	2,5	0,3	0,7	21,0	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
167	harilik mänd	üksikpuu	35	IV	2,5	0,3	0,7	40,8	Planeeritud hoonestusalas.



168	harilik mänd	üksikpuu	19	III	2,5	1	0,7	26,6	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
172	harilik mänd	üksikpuu	18	IV	2,5	0,3	0,7	21,0	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
173	harilik mänd	üksikpuu	22	III	2,5	1	0,7	30,8	Planeeritud hoonestusalas.
191	harilik mänd	üksikpuu	28	III	2,5	1	0,7	39,2	Planeeritud hoonestusalas.
193	harilik mänd	üksikpuu	23	III	2,5	1	0,7	32,2	Planeeritud hoonestusalas.
194	harilik mänd	üksikpuu	21	III	2,5	1	0,7	29,4	Planeeritud hoonestusalas.
201	harilik mänd	üksikpuu	31	III	2,5	1	0,7	43,4	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
208	harilik mänd	üksikpuu	18	III	2,5	1	0,7	25,2	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
211	harilik mänd	puude rühm	48	III	2,5	1	0,7	67,2	Planeeritud hoonestusalas.
212	harilik mänd	üksikpuu	21	IV	2,5	0,3	0,7	24,5	Planeeritud hoonestusalas.
213	harilik mänd	üksikpuu	32	III	2,5	1	0,7	44,8	Planeeritud hoonestusalas.
214	harilik mänd	üksikpuu	16	IV	2,5	0,3	0,7	18,7	Planeeritud hoonestusalas.
215	sookask	üksikpuu	45	III	0,5	1	0,7	25,5	Planeeritud hoonestusalas.
216	sookask	üksikpuu	20	III	0,5	1	0,7	11,3	Planeeritud hoonestusalas.
217	sookask	järeikasvu isend	15	IV	0,5	0,3	0,7	5,0	Planeeritud hoonestusalas.
218	sookask	järeikasvu isend	10	IV	0,5	0,3	0,7	3,3	Planeeritud hoonestusalas.
219	sookask	üksikpuu	23	III	0,5	1	0,7	13,0	Planeeritud hoonestusalas.
220	sookask	üksikpuu	40	III	0,5	1	0,7	22,7	Planeeritud hoonestusalas.
221	sookask	üksikpuu	24	III	0,5	1	0,7	13,6	Planeeritud hoonestusalale liiga lähedal
222	harilik mänd	üksikpuu	17	IV	2,5	0,3	0,7	19,8	Planeeritud hoonestusalas.
223	harilik mänd	puude rühm	43	III	2,5	1	0,7	60,2	Planeeritud hoonestusalas.
224	harilik mänd	puude rühm	70	III	2,5	1	0,7	98,0	Planeeritud hoonestusalas.
225	sookask	järeikasvu isend	12	IV	0,5	0,3	0,7	4,0	Planeeritud hoonestusalas.
226	harilik mänd	üksikpuu	24	III	2,5	1	0,7	33,6	Planeeritud hoonestusalas.
227	harilik mänd	üksikpuu	24	IV	2,5	0,3	0,7	28,0	Planeeritud hoonestusalas.
228	harilik mänd	üksikpuu	26	III	2,5	1	0,7	36,4	Planeeritud hoonestusalas.
230	harilik mänd	üksikpuu	26	III	2,5	1	0,7	36,4	Planeeritud hoonestusalas.
231	harilik mänd	üksikpuu	24	III	2,5	1	0,7	33,6	Planeeritud hoonestusalas.
239	harilik mänd	üksikpuu	15	V	2,5	-	-	-	
250	harilik mänd	üksikpuu	18	IV	2,5	0,3	0,7	21,0	Planeeritud hoonestusalas.
251	harilik kuusk	järeikasvu isend	8	IV	2	0,3	0,7	8,0	Planeeritud hoonestusalas.
252	harilik mänd	üksikpuu	27	III	2,5	1	0,7	37,8	Planeeritud hoonestusalas.
260	aed-õunapuu	puude rühm	36	IV	-	-	-	-	Planeeritud hoonestusalas.
261	aed-õunapuu	üksikpuu	29	IV	-	-	-	-	Planeeritud hoonestusalas.
262	harilik toomingas	põõsas		IV	-	-	-	-	Planeeritud hoonestusalas.
268	harilik mänd	puude rühm	47	III	2,5	1	0,7	65,8	Planeeritud hoonestusalas.
273	sookask	järeikasvu isend	8	V	0,5	-	-	-	
276	harilik mänd	puude rühm	45	III	2,5	1	0,7	63,0	Jääb planeeritud tee alla.
279	harilik mänd	üksikpuu	29	III	2,5	1	0,7	40,6	Jääb planeeritud tee alla.

280	sookask	järeikasvu isend	17	IV	0,5	0,3	0,7	5,7	Jääb planeeritud tee alla.
281	sookask	üksikpuu	14	IV	0,5	0,3	0,7	4,7	Jääb planeeritud tee alla.
285	harilik mänd	üksikpuu	29	III	2,5	1	0,7	40,6	Planeeritud hoonestusallas.
286	harilik mänd	üksikpuu	29	III	2,5	1	0,7	40,6	Planeeritud hoonestusallas.
287	harilik mänd	üksikpuu	30	III	2,5	1	0,7	42,0	Planeeritud hoonestusallas.
293	harilik mänd	puude rühm	53	III	2,5	1	0,7	74,2	Planeeritud hoonestusallas.
303	harilik mänd	üksikpuu	38	III	2,5	1	0,7	53,2	Jääb planeeritud tee alla.
304	harilik mänd	üksikpuu	24	III	2,5	1	0,7	33,6	Jääb planeeritud tee alla.
305	harilik mänd	puude rühm	53	III	2,5	1	0,7	74,2	Jääb planeeritud tee alla.
308	harilik mänd	järeikasvu isend	11	V	2,5	-	-	-	
312	harilik mänd	üksikpuu	16	IV	2,5	0,3	0,7	18,7	Planeeritud hoonestusallas.
313	harilik mänd	üksikpuu	23	III	2,5	1	0,7	32,2	Planeeritud hoonestusallas.
316	harilik mänd	üksikpuu	20	V	2,5	-	-	-	
320	harilik mänd	järeikasvu isend	11	IV	2,5	0,3	0,7	12,8	Planeeritud hoonestusallas.
324	harilik mänd	üksikpuu	15	V	2,5	-	-	-	
338	harilik mänd	üksikpuu	24	III	2,5	1	0,7	33,6	Jääb planeeritud tee alla.
339	harilik mänd	järeikasvu isend	12	V	2,5	-	-	-	
345	harilik mänd	üksikpuu	18	IV	2,5	0,3	0,7	21,0	Jääb planeeritud tee alla.
346	harilik mänd	üksikpuu	33	III	2,5	1	0,7	46,2	Jääb planeeritud tee alla.
351	harilik mänd	üksikpuu	29	III	2,5	1	0,7	40,6	Planeeritud hoonestusallas.
363	harilik mänd	puude rühm	52	III	2,5	1	0,7	72,8	Planeeritud hoonestusallas.
377	harilik mänd	järeikasvu isend	11	V	2,5	-	-	-	
389	harilik mänd	üksikpuu	20	V	2,5	-	-	-	
394	harilik mänd	puude rühm	42	III	2,5	1	0,7	58,8	Jääb planeeritud tee alla.
395	harilik mänd	üksikpuu	30	V	2,5	-	-	-	
396	harilik mänd	üksikpuu	48	V	2,5	-	-	-	
407	harilik mänd	üksikpuu	35	III	2,5	1	0,7	49,0	Planeeritud hoonestusallas.
408	sookask	üksikpuu	23	III	0,5	1	0,7	13,0	Planeeritud hoonestusallas.
409	sookask	üksikpuu	21	III	0,5	1	0,7	11,9	Planeeritud hoonestusallas.
410	sookask	järeikasvu isend	17	IV	0,5	0,3	0,7	5,7	Planeeritud hoonestusallas.
411	sookask	üksikpuu	37	IV	0,5	0,3	0,7	12,3	Planeeritud hoonestusallas.
412	sookask	üksikpuu	14	IV	0,5	0,3	0,7	4,7	Planeeritud hoonestusallas.
413	harilik toomingas	järeikasvu isend	8	V	0,5	-	-	-	
414	sookask	üksikpuu	37	III	0,5	1	0,7	21,0	Planeeritud hoonestusallas.
415	harilik toomingas	üksikpuu	14	IV	0,5	0,3	0,7	4,7	Planeeritud hoonestusallas.
416	harilik toomingas	puude rühm	28	IV	0,5	0,3	0,7	9,3	Planeeritud hoonestusallas.
417	harilik toomingas	üksikpuu	54	IV	0,5	0,3	0,7	18,0	Planeeritud hoonestusallas.
418	harilik toomingas	järeikasvu isend	10	V	0,5	-	-	-	
419	harilik toomingas	järeikasvu isend	27	V	0,5	-	-	-	
422	harilik mänd	järeikasvu isend	8	V	2,5	-	-	-	
423	harilik mänd	üksikpuu	14	V	2,5	-	-	-	

424	harilik mänd	üksikpuu	14	V	2,5	-	-	-	
426	harilik mänd	üksikpuu	12	V	2,5	-	-	-	
427	harilik mänd	puude rühm	37	IV	2,5	0,3	0,7	43,2	Planeeritud hoonestusallas.
428	harilik mänd	üksikpuu	33	III	2,5	1	0,7	46,2	Planeeritud hoonestusallas.
429	harilik mänd	üksikpuu	22	III	2,5	1	0,7	30,8	Planeeritud hoonestusallas.
430	harilik mänd	üksikpuu	18	III	2,5	1	0,7	25,2	Planeeritud hoonestusallas.
432	harilik mänd	üksikpuu	23	IV	2,5	0,3	0,7	26,8	Planeeritud hoonestusallas.
433	harilik mänd	üksikpuu	14	IV	2,5	0,3	0,7	16,3	Planeeritud hoonestusallas.
434	harilik mänd	üksikpuu	22	III	2,5	1	0,7	30,8	Planeeritud hoonestusallale liiga lähedal
435	harilik mänd	üksikpuu	18	III	2,5	1	0,7	25,2	Planeeritud hoonestusallale liiga lähedal
453	harilik mänd	üksikpuu	14	V	2,5	-	-	-	
469	harilik mänd	üksikpuu	15	V	2,5	-	-	-	
473	harilik mänd	üksikpuu	14	V	2,5	-	-	-	
490	harilik mänd	üksikpuu	14	V	2,5	-	-	-	
518	harilik mänd	üksikpuu	14	V	2,5	-	-	-	
523	harilik mänd	üksikpuu	19	V	2,5	-	-	-	
527	harilik mänd	üksikpuu	34	V	2,5	-	-	-	
830	harilik tamm	järeikasvu isend	9	V	2,5	-	-	-	
831	harilik mänd	üksikpuu	13	V	2,5	-	-	-	
843	harilik mänd	järeikasvu isend	8	V	2,5	-	-	-	
844	harilik mänd	järeikasvu isend	8	V	2,5	-	-	-	
846	harilik mänd	üksikpuu	10	V	2,5	-	-	-	
849	harilik mänd	järeikasvu isend	9	V	2,5	-	-	-	
852	harilik mänd	järeikasvu isend	9	V	2,5	-	-	-	
857	harilik mänd	järeikasvu isend	7	V	2,5	-	-	-	
874	harilik mänd	üksikpuu	16	V	2,5	-	-	-	
880	raagremmelgas	järeikasvu rühm	44	V	0,5	-	-	-	
932	hall lepp	järeikasvu rühm	23	V	0,5	-	-	-	
<b>Dendroloogiline hinnang 2012</b>									
479	sookask	üksikpuu	16	IV	0,5	0,3	0,7	5,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
480	sookask	järeikasvu isend	10	V	0,5	-	-	-	
490	sookask	üksikpuu	30	IV	0,5	0,3	0,7	10,0	jääb plan. tehnovõrkude alla.
503	harilik pihlakas	üksikpuu	15	V	0,5	-	-	-	
503	harilik pihlakas	üksikpuu	15	V	0,5	-	-	-	
960	sookask	üksikpuu	16	IV	0,5	0,3	0,7	5,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
961	sookask	üksikpuu	13	V	0,5	-	-	-	
962	harilik mänd	üksikpuu	40	III	2,5	1	0,7	56,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
963	sookask	üksikpuu	21	III	0,5	1	0,7	11,9	Jääb plan. kergliiklustee alla.
965	harilik pihlakas	üksikpuu	38	V	0,5	-	-	-	
966	harilik pihlakas	üksikpuu	43	V	0,5	-	-	-	
967	harilik pihlakas	üksikpuu	38	V	0,5	-	-	-	
969	sookask	üksikpuu	38	IV	0,5	0,3	0,7	12,7	Jääb plan. kergliiklustee alla.
970	sookask	üksikpuu	17	IV	0,5	0,3	0,7	5,7	jääb plan. tehnovõrkude alla.
971	harilik pihlakas	üksikpuu	27	V	0,5	-	-	-	

972	harilik mänd	üksikpuu	36	IV	2,5	0,3	0,7	42,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
973	sookask	üksikpuu	29	V	0,5	-	-	-	
974	harilik mänd	üksikpuu	47	III	2,5	1	0,7	65,8	Jääb plan. kergliiklustee alla.
975	harilik mänd	üksikpuu	34	IV	2,5	0,3	0,7	39,7	Jääb plan. kergliiklustee alla.
976	sookask	üksikpuu	41	IV	0,5	0,3	0,7	13,7	Jääb plan. kergliiklustee alla.
977	harilik pihlakas	üksikpuu	27	V	0,5	-	-	-	
978	sookask	üksikpuu	16	IV	0,5	0,3	0,7	5,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
979	sookask	üksikpuu	23	V	0,5	-	-	-	
980	sookask	üksikpuu	16	V	0,5	-	-	-	
981	sookask	üksikpuu	12	V	0,5	-	-	-	
982	harilik mänd	üksikpuu	40	III	2,5	1	0,7	56,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
984	sookask	üksikpuu	12	IV	0,5	0,3	0,7	4,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
985	harilik haab	üksikpuu	22	V	0,5	-	-	-	
986	harilik pihlakas	puude rühm	47	IV	0,5	0,3	0,7	15,7	Jääb plan. kergliiklustee alla.
987	sookask	üksikpuu	27	V	0,5	-	-	-	
988	harilik pihlakas	üksikpuu	31	IV	0,5	0,3	0,7	10,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
989	harilik kuusk	üksikpuu	25	III	2	1	0,7	30,8	Jääb planeeritud tee alla.
990	sookask	üksikpuu	43	IV	0,5	0,3	0,7	14,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
991	harilik mänd	üksikpuu	40	III	2,5	1	0,7	56,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
992	harilik pihlakas	üksikpuu	82	IV	0,5	0,3	0,7	27,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
993	harilik kuusk	üksikpuu	27	III	2	1	0,7	33,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
994	sookask	puude rühm	48	IV	0,5	0,3	0,7	16,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
995	harilik kuusk	üksikpuu	23	IV	2	0,3	0,7	23,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
996	harilik kuusk	üksikpuu	70	III	2	1	0,7	86,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
997	harilik kuusk	üksikpuu	18	IV	2	0,3	0,7	18,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
998	harilik kuusk	üksikpuu	54	IV	2	0,3	0,7	54,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
999	harilik kuusk	üksikpuu	32	V	2	-	-	-	
1000	harilik kuusk	üksikpuu	44	V	2	-	-	-	
1001	harilik kuusk	üksikpuu	15	V	2	-	-	-	
1002	harilik kuusk	üksikpuu	31	III	2	1	0,7	38,2	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1003	harilik kuusk	üksikpuu	39	IV	2	0,3	0,7	39,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1004	harilik kuusk	üksikpuu	22	IV	2	0,3	0,7	22,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1005	sookask	üksikpuu	29	V	0,5	-	-	-	
1006	harilik kuusk	üksikpuu	13	V	2	-	-	-	
1007	harilik kuusk	üksikpuu	63	IV	2	0,3	0,7	63,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1008	harilik kuusk	üksikpuu	53	IV	2	0,3	0,7	53,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1009	sookask	üksikpuu	31	IV	0,5	0,3	0,7	10,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1010	harilik kuusk	üksikpuu	35	III	2	1	0,7	43,2	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1012	harilik kuusk	üksikpuu	25	V	2	-	-	-	
1014	harilik kuusk	üksikpuu	20	IV	2	0,3	0,7	20,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1015	sookask	üksikpuu	12	IV	0,5	0,3	0,7	4,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1016	sookask	üksikpuu	17	IV	0,5	0,3	0,7	5,7	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1017	sookask	üksikpuu	50	IV	0,5	0,3	0,7	16,7	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1021	sookask	üksikpuu	27	III	0,5	1	0,7	15,3	Jääb plan. tehnovõrkude alla.
1022	sookask	üksikpuu	18	IV	0,5	0,3	0,7	6,0	Jääb plan. tehnovõrkude alla.
1023	sookask	üksikpuu	38	III	0,5	1	0,7	21,5	Jääb planeeritud tee alla.
1024	sookask	üksikpuu	16	IV	0,5	0,3	0,7	5,3	Jääb planeeritud tee alla.
1028	sookask	üksikpuu	19	IV	0,5	0,3	0,7	6,3	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1075	sookask	puude rühm	146	IV	0,5	0,3	0,7	48,7	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1076	sookask	üksikpuu	28	III	0,5	1	0,7	15,9	Jääb planeeritud tee alla.
1077	sookask	üksikpuu	20	IV	0,5	0,3	0,7	6,7	Jääb planeeritud tee alla.

1078	sookask	üksikpuu	11	IV	0,5	0,3	0,7	3,7	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1079	sookask	üksikpuu	15	IV	0,5	0,3	0,7	5,0	Jääb plan. kergliiklustee alla.
1080	sookask	üksikpuu	14	V	0,5	-	-	-	
1081	harilik pihlakas	üksikpuu	23	V	0,5	-	-	-	
1082	harilik pihlakas	üksikpuu	36	V	0,5	-	-	-	

**Kokku: 3 771 haljastusühikut** (sealhulgas III väärtusklassi puid likvideeritakse 2 665 haljastusühiku väärtuses ning IV väärtusklassi puid 1 106 haljastusühiku väärtuses), sh elamumaa kruntidele (pos 3-8) jäävate likvideeritavate puude haljastusühikud on kokku 2603.

Asendusistutuse vajadus vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrus 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele on **3 771** haljastuse ühikut. Asendusistutuse istikute lõplik arv selgub raieloa menetlemisel. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks määruse lisas nr 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse (ehitusprojekti staadiumis).

Asendusistutusele kuuluvad puud/põõsad istutatakse võimalusel planeeritud alale, puude istutamisel tuleb arvestada vastavust EVS 843:2016 normidele ning vastavuses Tallinna linna kaevetööde eeskirjale ei ole lubatud kaevetööd säiliva puu juurestiku kaitsealas. Täpne alale istutatavate puude ja põõsaste maht määratakse haljastusprojektis, asendusistutused, mida pole võimalik omal krundil teha, tuleb istutada Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud asukohta.

Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonnaametilt, säilivale kõrghaljastusele tuleb tagada kasvutingimused ja kaitse ehitusperioodiks. Asendusistutuse arvutus on esialgne ning täpsustub raieloa taotlemisel. Säilivale kõrghaljastusele viia läbi võrahooldus ja tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal. Võrahooldust reglementeerivaks seadusandlusvormiks on Tallinna Linnavolikogu määrus 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Säilitatavate puude võra ulatuses pole maapinna kõrguste muutmine lubatud.

Hoonestusalast väljaspoole on võimalik istutada väiksemaid puid, põõsaid ja rajada hekke. Uushaljastuse asukohad ja liigiline koosseis täpsustub haljastusprojektis, mis tuleb esitada koos hoonete ehitusprojektiga.

Istikud ja istutustööd peavad vastama standarditele EVS 843:2016 ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 Avalikule alale puude istutamise kord.

Dendroloogi soovitused:

- Metsailme säilitamiseks Kloostrimetsa tee 70a kinnistul ja lähialal tuleb väärtuslikeks hinnatud metsaosid ja puid alal võimalikult palju säilitada. Ala edelaossa planeeritavad ehitusalad tuleb paigutada alale nii, et väärtuslikeks ja võimalusel ka olulisteks hinnatud puid võimalikult vähe kahjustataks.
- Haljastuslikult väärtuslikuks hinnatud männid vajavad hoolduslõikust ning kuivanud okste ja oksatüügaste eemaldamist. Osade väärtuslike puude lähedalt tuleb likvideerida vähemväärtuslikud puud, et pidurdada puude laasumist ja soodustada puudel suuremate võrade kasvu.
- Haljastuslikult oluliste mändide säilitamisel tuleb eelistada ühetüvelisi pikema ja korrapärasema elusvõraga puid. Tulevikus tuleb jälgida mitmeharuliste mändide harude seisundit – kui puidus ilmnevad lõhed või vajub haru kaldu, tuleb kahjustunud haru ära saagida.
- Ehituse ajal pöörata tähelepanu säilitatavate puude juurte kaitsele. Pehmema pinnasega edelapoolsel alal on vajalik ehitustööde käigus killustikaluse rajamine mehhanismide sõidulal. Arvestada tuleks, et okaspuude juurekava ulatub tavaliselt 1–2 meetrit kaugemale puu võrast.
- Ehitustööde ajal tuleb vältida alal asuvate puutüvede vigastamist, kattes need võimalusel vähemalt 2 meetri kõrguste kaitselaudadega.
- Mitmekesisuse suurendamiseks tuleb säilitada kuuse- ja haavarühm ala lõunaosas.

- Kruntidel tuleb säilitada eelistatult suurema võraga puid, liigiliselt tuleb eelistada h. mände.
- Männipuustuid, eriti männikultuure, tuleb harvendada väheväärtuslike puude väljaraiumise teel, et pidurdada mändide võrade alaosa laasumist ja soodustada allesjäävate puude võra kasvu laiusesse. Harvendusraiet tuleb teha hajusalt üle kinnistu üksikute puude kaupa mitmes järgus, et mitte soodustada tormiheidet ega -murdu.
- Likvideerida tuleb uuritud alal ohtlikud, surnud ja hääbuvad puud, aga ka puud, mis varjavad väärtuslikumaid puid või halvendavad nende kasvutingimusi (h. haava järelkasvurühmad ala põhja- ja idaosas).
- Lisaks puistu harvendamisele tuleb Kloostrimetsa tee 70a kirde- ja idaosas (eelkõige eraldisel nr. 953), kus kasvavad kaitstavate taimeliikide aas-karukella ja roosa merikanni isendid, kaitstavate taimedele soodsa seisundi tagamiseks paiguti likvideerida ka alusmetsa ja põõsaid.
- Aedades ja õuealadel tuleb edaspidi täiendada ala põõsarinnet antud kasvukohale sobivate liikidega (erinevad ebajasmiinid, sirelid, lodjapuud, kuslapuud jms).

Planeeritud alal viidi 2014. aasta juunis läbi kaitstavate soontaimede uuring (vt lisa nr 4.3). Soontaimede uuring keskendus planeeritud ala edelaosale, kuhu on planeeritud elamud ja sõidu – ja kergeliiklusteega transpordimaa krundid.

Uuritud alalt Kloostrimetsa tee 70a edelaosas ja sellest kagu pool Laiaküla tee servas leiti ainult ühe kaitstava taimeliigi – roosa merikanni isendeid. Roosa merikann kuulub III kaitsekategooriasse. Roosad merikannid kasvavad kolme kogumikuna väljaspool planeeritud ala. Inimese vahele sekkumiseta (kasvupaiga hoolduseta) hävineb roosade merikannide kasvupaik pikkamisi rohurinde tihenemise ja ümbritsevate puude järjest suureneva varju tõttu.

Lisaks soontaimede uuringus täpsustatud kaitsealuse roosa merikanni leiukohtadele, leidub roosat merikanni ja kaitsealust aas-karukella planeeritud positsioonil nr 1 (vt põhijoonisel dendrooloogilise hinnangu eraldis nr 953 ning lisa nr 4.4), mille sihtotstarvet ja kasutust planeeringuga ei muudeta ning maatulundusmaale ei ole nähtud ette ehitustegevust, mis võiks kaitstavate soontaimede kasvukohti kahjustada.

#### **4.6 Jäätmekäitluse põhimõtted**

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Olmejäätmed on ette nähtud koguda mahutitesse, mis on kavandatud planeeritud kinnistutele. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale.

#### 4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud Laiaküla teelt. Planeeritud transpordimaa laiuseks on Kloostrimetsa tee 70a kinnistu osas planeeritud 22 meetrit. Kergliiklustee on kavandatud sõiduteest edela poole. Planeeritud teede sademevesi suunatakse teede servas asuvatele haljasribadele. Teedele pole kavandatud äärekive. Tallinna parkimise korralduse arengukava (PAK) aastateks 2006-2014 kohaselt paikneb planeeritud ala äärelinnas. Parkimine on tagatud oma krundil.

Positsioonile nr 9 kavandatud sõidutee ja kergliiklustee määratakse avaliku kasutusega teeks. Kergliiklustee projekteerimisel arvestada võimalusel puude säilitamisega, vajadusel võib kavandada tee looklevana. Lahendus täpsustada tee projektis.

**Parkimisnormi arvutus (äärelinn):**

Pos. Nr	ehitise otstarve	normatiivsete parkimiskohtade arvutus	planeeritud parkimiskohti
3	ühepereelamu	1* elanik (1,5 kohta) + külaline (1 kohta) = 3	3
4	ühepereelamu	1* elanik (1,5 kohta) + külaline (1 kohta) = 3	3
5	ühepereelamu	1* elanik (1,5 kohta) + külaline (1 kohta) = 3	3
6	ühepereelamu	1* elanik (1,5 kohta) + külaline (1 kohta) = 3	3
7	ühepereelamu	1* elanik (1,5 kohta) + külaline (1 kohta) = 3	3
8	ühepereelamu	1* elanik (1,5 kohta) + külaline (1 kohta) = 3	3
<b>KOKKU:</b>		<b>18</b>	<b>18</b>

Positsioonidel 3-7 on planeeritud üks parkimiskoht hoonesse ja kaks parkimiskohta õuealale. Positsioonil nr 8 on kõik kolm parkimiskohta planeeritud õuealale. Lähim ühistranspordipeatus 'Pärnamäe tee' asub Kloostrimetsa tee 70a kinnistu idakülel Pärnamäe tee ääres.

Planeeritud parkimine vastab normatiivile.

### 5. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (vt tehnovõrkude koodplaani). Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojektis.

#### 5.1. Veevarustus

Planeeritud ala vee-ettevõtjaks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Veevarustus planeeritakse vastavalt võrguvaldaja AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele nr. 17.10.14 PR/1449020-1 (vt lisa nr 3.3). Liitumispunktid on planeeritud transpordimaale, igale elamumaa krundile on ette nähtud eraldi liitumine. Ühisveetorustikuga liitumine nähakse ette Laiaküla tee ja Põdrakanepi tee ristmikul asuvast olemasolevast dn 110 mm ühisveetorustikust. Planeeringuala veetarve on 4,2m<sup>3</sup>/ööpäevas. Kokku on planeeritud veetorustikku ca 320 meetrit.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tagatakse planeeritud ala välitulekustutusvesi Põdrakanepi tee ja Laiaküla tee ristmikul ühistorustikul paiknevast olemasolevast hüdrantist. Kuna mainitud hüdrant asub kaugeimast planeeritud krundist ca 200 meetri kaugusel on planeeritud transpordimaale, positsiooni nr 5 ette uus hüdrant, mis paikneb planeeritud ühisveetorustikul. Planeeritud veetorustiku otsa (plan. pos. nr 3 krundipiiri lähedusse) on planeeritud hüdrant, mis võimaldab torustiku läbipesu.

Planeeritud Kloostrimetsa teele viiva ühendustee alla jääb olemasolev Kloostrimetsa tee äärne hüdrant. Planeeringus tehakse ettepanek antud hüdrandi ümbertöstmiseks planeeritud ühendustee kõrvale.

## 5.2. Kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon

Planeeritud vastavalt võrguvaldaja AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele nr. 17.10.14 PR/1449020-1 (vt lisa nr 3.3). Planeeritud elamumaa kruntide reovee kanalisatsioonitorustikuga liitumiseks on planeeritud uus kanalisatsioonitorustik (d 200mm) Põdrakanepi tee ja Laiaküla tee ristmikul asuvast olemasolevast kanalisatsioonitorustikust kuni planeeritud kruntideni. Igale krundile on ette nähtud eraldi liitumispunkt krundipiiri vahetus läheduses. Arvestuslik reovee hulk on  $4,2\text{m}^3/\text{ööpäevas}$ . Kokku on planeeritud kanalisatsioonitorustikku ca 340 meetrit. Positsioonile nr 10 on planeeritud reovee kanalisatsioonipumpla. Planeeritud pumpla võimsus on  $10,7\text{m}^3/\text{ööpäevas}$  (planeeritud ala  $4,2\text{m}^3/\text{ööpäevas}$  ning lisaks Kloostrimetsa 62 detailplaneeringus kavandatud reovee kogused  $6,5\text{m}^3/\text{ööpäevas}$ ) ning kuja ulatus on raadiusega 20 meetrit kuna vooluhulk on üle  $10\text{m}^3/\text{d}$ . (pumpla kaitsevöönd on 2m kanalisatsiooniehitist). Planeeritud pumpla juurde on võimalik rajada kuni  $11\text{m}^3$  mahuti.

Planeeritud kruntide sademevesi hajutatakse võimalusel krundi piires haljasalal. Liigvee ärajuhtimiseks on planeeritud liitumispunktid sademeveekanalisatsiooniga. Transpordimaa liigveed juhitakse sademeveekanalisatsiooni, mis on kavandatud kergliiklustee ja sõidutee vahelisele alale (vt täpsemalt tehnovõrkude koondplaan, joonis nr 3). Sademeveekanalisatsiooniga juhitakse liigne sademevesi olemasolevatesse kraavidesse ning seal edasi Pirita jõkke. Eelvooluks on Pirita jõgi. Olemasolevad sademekraavide ja truupide rekonstrueerimise ja süvendamise mahud täpsustuvad ehitusprojekti, vt tehnovõrkude koondplaan, joonis nr 3 ja Drenaaž- ja sademevee ärajuhtimise skeem, joonis nr 4; Ruum ja Maastik OÜ töö nr 10/12 (Kloostrimetsa tee 62 kinnistu detailplaneering) ning Kloostrimetsa tee 62 detailplaneeringuala hüdrogeoloogiline kirjeldust lisa nr 4.5 [koostatud Eero Antons (Ekore OÜ; Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener tase 7) poolt 2015. aasta septembris]. Planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustik on Laiaküla tee osas diameetriga 250mm (võimalik vabavoolne vooluhulk lõuna- ja põhjapoolt Kloostrimetsa tee 62 suunas 25l/s) ning Kloostrimetsa tee 62 kinnistu osas diameetriga 315 mm (võimalik vooluhulk 55l/s).

Sademeveekanalisatsiooni lahendus, vooluhulgad ning torustike asukohad täpsustuvad ehitusprojekti. Sademevee eelvoolukraavide rekonstrueerimise ja süvendamise mahud täpsustuvad ehitusprojekti.

## 5.3. Elektrivarustus

Planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 224803 (vt lisa nr 3.2). Elektriühendus on ette nähtud krundi piiridele planeeritud mitmekohalistest liitumiskilpidest. Jaotus- ja liitumiskilpide toide on ringtoite skeemiga ette nähtud Põdrakanepi teel asuvast alajaamast nr 4651 (Põdrakanepi 10/12).

Planeeritud alale jääv 10 kV õhuliin tuleb asendada maakaabliga. Maakaabel tuleb rajada alates Põdrakanepi tee ja Laiaküla tee ristmiku lähedal asuvast esimesest kaablimastist kuni Laiaküla tee ja Kloostrimetsa tee ristmiku juures asuva mastini (mast nr 7). 10 kV kaabelliin on planeeritud 0,4 kV kaabelliini kõrvale. Täpsem lahendus täpsustub projekteerimise staadiumis ja ehitusprojekti.

Transpordimaale on planeeritud tänavavalgustus. Planeeritud tänavavalgustuse kaabliga ühendatakse olemasolev tänavavalgustus Kloostrimetsa teel ning Põdrakanepi teel.



#### 5.4. Sidevarustus

Planeeritud vastavalt Telia Eesti AS (end. nimega AS Eesti Telekom) tehnilistele tingimustele nr 23336611 (vt lisa nr 3.1). Planeeringus on ette nähtud sidekanalisatsiooni rajamine Laiaküla tee T9 kinnistul (78402:206:0023) asuvast olemasolevale torustikule paigaldatavast sidekaevust kuni planeeritud elamumaa kruntideni. Igale elamumaa krundile on planeeritud eraldi liitumispunkt. Liitumispunkti asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

#### 5.5. Soojusvarustus

Planeeritud ala ei kuulu kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”.

Elamumaa kruntide soojavarustus lahendatakse gaasivõrguga liitumisel. Gaasiga liitumine on planeeritud vastavalt Esmar Gaas OÜ tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 15.10.2014 (vt lisa nr 3.4). Planeeritud küttegaasivarustus on lahendatud Laiaküla teele rajatud A-kategooria gaasitorustiku baasil. Gaasitorustik on planeeritud teemaa-alale sõidutee ja krundipiiride vahelisele haljasribale. Igale elamumaa krundile on planeeritud eraldi liitumispunkt krundipiiri vahetus läheduses. Gaasitorustike läbimõõdud, materjal ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Alternatiivlahendusena on lubatud maaküte, pelletiküte ning puitküte.

### 6. Kehtivad kitsendused ja planeeringuga määratud kitsenduste vajadus

#### Kehtivad kitsendused:

Kloostrimetsa tee 70a kinnistu idaosas asub sidekaabel kaitsevööndiga 1 meeter kaabli teljest mõlemale poole.

Planeeritud ala lääneosa läbib keskpinge õhuliin kaitsevööndiga 10 meetrit mõlemale poole liini telge; antud keskpingeõhuliin asendatakse planeeringus maakaabliga (pos nr 9), mille servituudvajadusega ala on 1 m mõlemale poole kaabli teljest võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud kinnistu asub kultuurimälestise, Pärnamäe kalmistu, kaitsevööndis, kuid kaitsevööndisse ei ole hoonestust kavandatud ning elamud rajatakse kalmistu kaitsevööndist ja vaikusealast piisavalt kaugele (vähemalt 100 m).

#### Planeeringus määratakse järgmiste kitsenduste vajadus:

- Positsioonile nr 1 seatakse sidekaabli servituudi vajadusega ala 1m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.
- Positsioonidele nr 3-7 seatakse elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetrit seadmest võrguvaldaja kasuks.
- Positsioonile nr 8 seatakse elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetrit seadmest võrguvaldaja kasuks. Positsioonile nr 8 ulatub kanalisatsioonipumpla kuja (R20m).
- Positsioonile nr 9 asuvatele tehnovõrkudele seatakse servituudi vajadusega alad tehnovõrgu valdaja kasuks järgmises ulatuses: gaasitorustikule 1 m mõlemale poole torustikku, elektri maakaablitele 1 m mõlemale poole kaabli telge, elektri jaotus- ja liitumiskilpidele 2 m seadmest, veetorustikule 2 m torustikust, reovee- ja sademeveekanalisatsiooni torustikule 2 m torustikust ning sidekanalisatsioonile 1 m mõlemale poole kaablist. Positsioonile nr 9 ulatub ka reoveepumpla kuja (R20m). Positsioonile nr 9 kavandatud kõik sõidutee ja kergliiklustee määratakse avaliku kasutusega teeks.

- Positsioonile nr 10 on kavandatud kanalisatsioonipumpla kujaga 20m. Lisaks on kanalisatsioonirajatisel kaitsevöönd 2m seadmest võrguvaldaja kasuks. Positsioonile nr 10 seatakse elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetrit seadmest võrguvaldaja kasuks.

Reoveepumpla kuja ulatus on raadiusega 20 meetrit ning pumpla kaitsevöönd on 2m kanalisatsiooniehitistest.

Laiaküla tee T1 kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala sademeveekanaliseerimisele 2m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Kloostrimetsa tee 70b kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala sademeveekanaliseerimisele 2m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektrimaakaablitele 1m kaabli teljest mõlemale poole tehnovõrgu valdaja kasuks.

Põdrakanepi tee kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala elektrimaakaablitele 1m teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Kloostrimetsa tee lõik T6 kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala elektrimaakaablitele 1m teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Laiaküla tee T9 kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala sidekanaliseerimisele 1m kaablistest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud alast kagusse jäävale jätkuvalt riigi omandis olevale maale seatakse järgnevad kitsendused: kanalisatsioonipumpla kuja (R20m); tehnovõrkudele seatakse servituudi vajadusega alad tehnovõrgu valdaja kasuks järgmises ulatuses: gaasitorustikule 1m mõlemale poole torustikku, elektri maakaablitele 1m mõlemale poole kaabli telge, veetorustikule 2m torustikust, reoveekanaliseerimise torustikule 2m torustikust ning sidekanaliseerimisele 1m mõlemale poole kaablist.

## 7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

### 7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- Välisviimistlusmaterjalid: piirkonnale iseloomulikud looduslikud viimistlusmaterjalid: puitvooder, tellised ja krohvipind; keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Hoonete välisviimistlusena on keelatud kasutada ümar- ja ristpalki;
- Põhihoonel on lubatud kuni kaks korrust;
- Hoone harja kõrgus 9 m maapinnast
- Katus: viil- ja kaldkatus, katusekalle 10-40°.
- Piirdeaedada kõrguseks on kavandatud kuni 1,5m. Piiretena pole lubatud kasutada mitteläbipaistvaid (va haljaspiirded) piirdeid. Piirete rajamine on lubatud tootmismaa ja elamumaa piiramiseks.
- Lubatud ühe abihoone rajamine, abihoone kõrgus kuni 4 meetrit. Abihooneid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonetealuse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse ning kujadega. Kõrvalhoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

Positsioonile nr 10 kavandatud kanalisatsioonipumplale arhitektuurinõudeid ei seata.

## 7.2 Muud nõuded ehitusprojektile

### 7.2.1. Keskkonnakaitsealased nõuded

- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuded. Tagada planeeritavale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused. Säilivate puude võrade ulatuses ei ole maapinna kõrguste muutmine lubatud. Asendusistutustele, mida ei ole võimalik omale krundile teha, määrab istutuste asukohad Tallinna Keskkonnaamet.
- Planeeringuala teede ja tehnoorkude ning ühepereelamute ja abihoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Ehitusprojekti koosseisus peab käsitlema meetodeid, kuidas kaitstakse säilitatavaid puid ehitustegevuse ajal.
- Uushaljastuse kavandamisel positsioonile nr 9 lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 11 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetest.
- Projekteerimisel tagada loomuliku valgustuse ja insolatsiooni tingimused vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele.
- Ehitusprojektiga tuleb kasutusele võtta abinõud, mis tagavad tuleohutuse ning võimaliku tule leviku piiramise vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada radoonitaseme mõõdistamise raporti ettepanekuid, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“. Finestum Ehitusekspertiis OÜ poolt läbi viidud radoonitasemete mõõdistamise raportile (vt lisa 4.2) on radoonitase krundil keskmisel ja kõrgel tasemel ning kasutusele tuleb võtta konkreetse radooni vähendamise meetmed:
  - Üldiselt ongi radoonitõrje kohapealt alati esimene samm korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti jne. Radooni hoonealusest pinnasest eluruumi sattumise vältimiseks tuleb elamu projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist: poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse.
  - Kuna radoon õhu liikumisel hajub ning tal puudub võimalus settida, siis teise sammuna võiks esimesel korral olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem.
  - Kolmanda sammuna võib kasutada radoonikilet. Radoonitõkkekile paigaldatakse hoone alla samalaadselt nagu aurutõkkekile, kuid seda tuleb teha viisil, mis takistab võimalikult palju õhuliikumist läbi vundamendi hoonesse. Paigaldamisel tuleb tagada, et elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke, radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad ning tuleb vältida võimalike pragude (temperatuurikananemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Peale paigaldamist tuleb radoonitõkkekile UV-kiirguse ja mehaaniliste vigastuste kaitseks katta võimalikult kiiresti näiteks soojusisolatsiooniga.
  - Kõrge radoonitaseme korral tulb kasutada järgnevat:
    1. Alarõhu meetod - Sellisel juhul imetakse maja alt radoonirikas õhk ära ning tekitatakse maja alla alarõhk. Süsteemi efektiivsust on raske prognoosida, kuna see sõltub pinnase aeratsioonist ning ehitise kvaliteedist.

2. Õhkpadja meetod - Selle meetodi puhul pumbatakse hoonest võetav õhk maja alla, et tekitada sinna niinimetatud õhkpadid. Radooni sissebumine on välistatud, kui põrand on õhutihe ning ilma pragudeta. Vastasel juhul võib hoonealuse ülerõhu tõttu radoon hoopis intensiivsemalt sisse tungima hakata.

3. Põrandaaluse ventileerimine - Põrandaaluse ventileerimine loomulikult tõmbel on rakendatav keldrita hoone puhul. Hoonesse paigaldatakse toru, mille kaudu maja alune õhk juhitakse välja. Põrandaaluse ventileerimine mehhaanilise tõmbe juhul ühendatakse imamistorudega maja alla paigaldatavad drenaatorid. Ventilatori abil tõmmatakse radoonirikas õhk välja ühest või mitmest kohast hoone alt, sõltuvalt konkreetsest ehitisest ja pinnasetüübist. Põrandaalust ventileerimist saab kasutada siis, kui radoon pärineb pinnasest, kui radoon pärineb ehitusmaterjalist pole sellel mõtet.

4. Radoonikaev - Radoonikaevu paigaldamine on võimalik vaid paksu ja hea aeratsiooniga pinnase puhul, milleks on näiteks kruus ja liiv. Sellistes pinnases saab radoonikaev alandada rõhku suurel maa-alal. Radoonikaev paigaldatakse väljapoole maja ning peaaegu täielikult maa alla, välja jääb vaid toru ots.

5. Esimesest korrusest loobumine - Kuna liikuvus õhus radoon sisuliselt puudub, võib kaaluda üldse hoone esimese korruse nõ ära jätmist ehk ehitada avatud majalusega näiteks postidel hoone. Sellisel juhul tuleks tagada, et kommunikatsiooni kaudu radoon ikkagi ei pääseks hoonesse.

- Peale hoone valmimist võiks läbi viia kontrollmõõdistusi, siis juba ruumiõhust, et hinnata elluviidud radoonitõrje meetodite tõhusust.

### 7.2.2. Tuleohutuse tagamine

- Hoone tulepüsivusklass täpsustub hoonete ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus, minimaalne tulepüsivuse klass on TP3 ja Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ kooskõlas;
- Planeeritud alale on kavandatud uued hüdrandid, vt tehnovõrkude koondplaan ja seletuskirja ptk. 5.1.
- Tulekustutamiseks vajalik vooluhulk on 10l/s. Välistulekustutusvesi on tagatud ühisveetorustikul paiknevatest hüdrantidest.

### 7.2.3. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine tuleb planeeritava alal ette näha meetmeid kuritegevuse riskide vähendamiseks. Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb krundile rajatava hoone sissepääsud valgustada. Krundi piirile tuleb rajada piirdaed.

### 7.2.4. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb kõikidelt võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada;
- Nõuded gaasitorustike ehitusprojektidele: planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt. Planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel. Planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamise teenuse osutamiseks tuleb sõlmida kinnistu omaniku ja gaasijaotusvõrgu valdaja vahel gaasijaotusvõrguga liitumise leping. Kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga;

- Nõuded side liinirajatistele: Tööde teostamisel lähtuda liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks esitada täiendavad tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida täiendavad tehnilised tingimused. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Telia Eesti AS üldkasutatava sidevõrguga;
- Elektrilevi OÜ nõue: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Elektrilevi OÜ Tallinna Välisvalgustuse Käidukorraldaja nõuded: kutsuda kohale Elektrilevi OÜ esindaja. Selleks saata 10 Päeva enne tööde algust täidetud taotlus aadressile jarelvalvepoh@elektrilevi.ee tel: 7154600. Kaabli tsoonis kaevata käsitsi. Töötajal peab olema tänavavalgustusvõrgus töötamise õigus. Tänavavalgustuse vastuvõtmiseks esitada vajalikud dokumendid, sealhulgas teostusjoonised paberil ja digitaalselt. Ristumisel ja rööpkulgemisel pidada kinni normide kohastest vahekaugustest. Detailplaneeringu kooskõlastus kehtib üks aasta;
- Enne ehitusprojekti koostamist taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused;
- Uue tee ehitamiseks peab olema lahendatud keskpinge õhukaabli maakaabliga asendamine;
- Pirita jõkke sadevete suunamise tingimused täpsustada Keskkonnaametiga. Sademevee eelvoolu kraavide ja truupide rekonstrueerimise ja süvendamise mahud täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel;
- detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema välja ehitatud detailplaneeringu Kloostrimetsa tee 62 mahus planeeritud sademevee eelvolutorustikud ja süvendatud ning korrastatud kraavid kuni Pirita jõeni vajalikus mahus;
- Kasutusloa taotlemise ajaks peavad olema valmis ehitatud detailplaneeringuga kavandatud teed ja tehnovõrgud; täidetud peavad olema teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

## **8. Planeeringus kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele**

### **8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

Planeeritud alale kavandatud ehitusõiguse on kooskõlas üldplaneeringus lubatuga ning kontaktvööndi hoonestusega. Lubatud on kuni 9 meetri kõrguste väikeelamute ehitamine ning seejuures tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust.

Üldplaneeringu järgi on lubatud hoonestustiheduseks 0,15. Kontaktala elamumaa kinnistute hoonestustihedus jääb vahemikku 0,07 – 0,45. Planeeritud elamumaa kruntide hoonestustihedus 0,15 sobib piirkonna üldiste näitajatega ning vastab ka üldplaneeringus seatud tingimustele, kogu planeeritud ala hoonestustihedus on 0,03.

Kontaktvööndi olemasolevad elamumaa maakasutusega krundid on haljastatud ja heakorrastatud eramute ja ridaelamutega koduaiad. Planeeritud heakorrastatud elamumaa krundid tõstavad ala üldist korrastatust ning piirkonna turvatunnet. Parkimine on lahendatud planeeritud kruntidel, välistades parkimise tänavamaal.

Transpordimaa krundi moodustamine ja sõidutee ning kergliiklustee rajamine muudavad piirkonna liikluskorralduse selgemaks ning turvalisemaks. Turvatunnet ning liikluse mugavust tõstab ka planeeritud tänavavalgustus.

## 8.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt korraliku sõidu- ja kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamine, suures osas väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine ning ala üldine korrastatus. Planeeringu rakendumisel:

- ühendatakse Kloostrimetsa tee ja varem planeeritud Laiaküla teega (Kloostrimetsa tee 70 kinnistu detailplaneering; kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 18.10.2006 nr 2096-k);
- rajatakse valgustusega kergliiklustee;
- rajatakse kõrge arhitektuurse väärtusega uushoonestus, mis sobitub piirkonda;
- uushoonestuse kõrgus ja kasutusfunktsioon on piirkonnale iseloomulikud;
- välisruum kujundatakse haljastusprojekti alusel, kruntidel säilitatakse võimalikult suures mahus väärtuslikku kõrghaljastus;
- parkimine on lahendatud omal krundil, välistades parkimise tänaval;
- krunt piiratakse piirkonda sobilike piiretega.

## 8.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Avalikke huve arvestavalt luuakse korrastatud elamukrundid ja tagatakse ala üldine heakord ning parkimine planeeritud kruntidel. Planeeringus tagatakse kergliiklejatele turvaline liikumine 4-meetri laiusel kergliiklusteel. Hooldatud elamumaa krundid ning väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine tugevdab piirkonnale iseloomulikku miljööd ja suurendab turvatunnet.

## 8.4 Kavandatu vastavus Pirita Linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringus” on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala (E-2). Pärnamäe tee äärde on määratud hoiu- ja kaitsemetsa ala.

Detailplaneering on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

Elamualade kavandamisel metsaga kaetud maadel on lähtutud hinnaliste puistualade säilitamisest ökoloogiliselt toimivate tervikaladena. Hoonestusalad on paigutatud nii, et eri kruntide puistud omavahel liitudes moodustavad võimalikult suure puudegrupi.

Uute pereelamu kruntide minimaalseks suuruseks on planeeritud 1500m<sup>2</sup>. Väikeelamu kõrgus on lubatud kuni 9 m. Krundi täisehituse protsendiks on planeeritud maksimaalselt 15% ja hoonestustiheduseks maksimaalselt 0,15.

Planeeritud ala edelaosasse on kehtivas üldplaneeringus kavandatud perspektiivne põhi- ja jaotustänav, millest edelasse on kavandatud haljaskoridor koos liikumisrajaga, võimaluse korral laiusel vähemalt 25m. Pärnamäe tee ääres on vastavalt üldplaneeringule haljas- ehk rohekoridor, mille laius on võimaluse korral vähemalt 50m.

Planeeritud ala kirdeosasse ulatub osaliselt Pärnamäe kalmistu vaikuseala 100 m, mis peab olema maksimaalse haljastusega ja soovitatavalt hoonestamata.

Järgnevalt on toodud võrdlus planeeritud elamumaa lahenduse (tabelist on välja jäetud planeeritud transpordi-, tootmis- ja maatulundusmaa kruntide andmed) ja Pirita üldplaneeringus määratud tingimustega:

Tingimus	Pirita Linnaosa üldplaneering	Detailplaneeringus kavandatud (elamumaal)
Maakasutus	Kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala	Planeeritakse ühepereelamutega elamumaad.

Elamumaa krundi suurus	Minimaalselt 1 500 m <sup>2</sup>	Kruntide suurus 1 510 – 1 806 m <sup>2</sup>
Täisehitusprotsent	Maksimaalselt 15%	15%
Hoonestustihedus	Maksimaalselt 0,15	0,15
Hoone kõrgus	Väikeelamu kõrgus kuni 9 meetrit	Elamu kõrgus 9 meetrit
Vaikuseala	Ehituspiirkonna kalmistutega külgnev ala säilitatakse 100 m laiuses kalmistu piirist nn vaikusealana maksimaalse haljastusega ja soovitatavalt hoonestamata.	Vaikusealal säilitatakse kõrghaljastus ning sinna ei ole planeeritud hoonestust.
Dendroloogiline hinnang	Haljastuse dendroloogiline hinnang on kõigi detailplaneeringute lahutamatu osa.	Detailplaneeringu käigus on läbi viidud dendroloogiline inventuur (vt lisa 4.4 ja 4.1)

Tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

## 8.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega Kloostrimetsa tee 70a kinnistu jagamine kuueks elamumaa, kaheks maatulundusmaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, reformimata riigimaast transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 2-korruseliste üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus  
*Detailplaneeringu koostamisel on algatamise eesmärki ja planeeritud ala piire täpsustatud. Planeeritud ala suurus vastavalt algatamise korraldusele on 6,33 ha. Planeeritud ala piire on vähendatud Tallinna Linnavalikogu 21.02.2002 otsusega nr 89 kehtestatud „Kloostrimetsa tee 64 kinnistu detailplaneering“ lahendusest lähtuvalt. Kloostrimetsa tee 70a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alast on välja arvatud reformimata riigimaast moodustatud transpordimaa krunt, mis on võimalik moodustada kehtiva detailplaneeringu alusel. Planeeritud maa-ala suurus peale muudatuste sisseviimist on 5,42 ha;*
- määrata elamukruntide suurusks vähemalt 2000 m<sup>2</sup>;  
*Kinnistu omanikud ei nõustu ettepaenkuga määrata elamumaa kruntide suurusks 2000m<sup>2</sup>. Vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringule on planeeringu algatamise taotluses lähtunud järgnevalt: uute pereelamu kruntide minimaalsuuruseks planeerida 1500m<sup>2</sup>. Pirita linnaosa üldplaneering andis pereelamu kruntide soovitatavaks suurusks 2000m<sup>2</sup>, mis käesoleva detailplaneeringu lahenduses ei ole õigustatud nõue. Planeeritud elamukruntidele lisaks näeb planeering ette suured haljastatud maatulundusmaa krundid pos nr 1 ja 2 ning samas on lähialal elamumaa kruntide (olemasolevad ja planeeritud) suurus vahemikus 1240 -1600m<sup>2</sup>. Lisaks toetab elamumaa kruntide tihendamise kontseptsiooni ka „Tallinn 2030“ strateegia (Linnavalikogu poolt kinnitatud 04.11.2010 otsusega nr 255);*
- Laiaküla tee kavandamisel arvestada naaberladele kehtestatud planeeringutega, koostatava Kloostrimetsa tee 62 kinnistu detailplaneeringu eskiisiga ja ala läbiva elektriõhuliini valdaja tehniliste tingimustega. Avalikult kasutatava transpordimaa krundi laiuseks kavandada vähemalt 20 m ja kergliiklustee kavandada sõiduteest edela poole;  
*Arvestatud on naaberplaneeringutega. Transpordimaa laiuseks on Kloostrimetsa tee 70a kinnistu osas planeeritud 22 meetrit. Kergliiklustee on kavandatud sõiduteest edela poole.*

*Elektriõhuliin viiakse planeeritava tee osas maa-alla. Vastav lahendus on kooskõlastatud Elektrileviga.*

- kavandada 3 m laiune avalikult kasutatava jalgtee koridor planeeritavate elamukruntide vahele, et säilitada võimalus Laiaküla teelt jalgsi liikumiseks metsaalale ja Pärnamäe-Kloostrimetsa tee ristmiku piirkonda;

*Detailplaneeringus on tehtud ettepanek loobuda välja pakutud jalgtee koridori rajamisest, sest planeeritud elamumaa kruntide juurest Pärnamäe tee ja Kloostrimetsa tee ristmikule jalakäijate suunamine pole otstarbekas. Pärnamäe tee ja Kloostrimetsa tee ristmikul puuduvad planeeritud ala poolsel küljel nii kergliiklusteed kui ka ülekäigurajad, mis tähendab, et jalakäijate suunamine ristmikule pole turvaline. Käesoleval hetkel liiguvad jalakäijad pigem planeeritud alal kõrval asuval järkuvalt riigi omandis asuval maal mööda olemasolevat teed, mis ühendab omavahel Laiaküla tee ja Pärnamäe tee ääres asuvad bussipeatused).*

- planeeringualal on registreeritud III kategooria kaitsealuse taime (roosa merikann) kasvukoht, taimestiku inventuur teha juunis või juulis ning uuringu koosseisus käsitleda võimalikke kaitsemeetmeid;

*Kaitsealuste taimede inventuur on läbiviidud, vt lisa nr 4.3. Uuritud alalt Kloostrimetsa tee 70a edelaosas ja sellest kagu pool Laiaküla tee servas leiti ainult ühe kaitstava taimeliigi – roosa merikanni isendeid. Roosad merikannid kasvavad kolme kogumikuna väljaspool planeeritud ala jätkuvalt riigi omandis oleval maal. Lisaks soontaimede uuringus täpsustatud kaitsealuse roosa merikanni leiukohtadele, leidub roosat merikanni ja kaitsealust aas-karukella planeeritud positsioonil nr 1 (vt põhijoonisel dendroloogilise hinnangu eraldis nr 953 ning lisa nr 4.4), käesoleva ala sihtotstarvet ja kasutust planeeringuga ei muudeta ning maatulundusmaale ei ole nähtud ette ehitustegevust, mis võiks kaitstavate soontaimede kasvukohti kahjustada.*

- esitada radooniuringud tegeliku radoonitaseme selgitamiseks, kuna Osaühingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi põhiselt võib planeeringuala pinnases esineda kõrgeid radoonisisaldusi. Vajadusel näha ette radoonihutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine elamute ehitusprojektide koostamisel;

*Radooniuring on alal läbi viidud. Vt Radooni mõõdistamise raportit lisa nr. 4.2 ning seletuskirja punkti 7.2.1.*

- sademevesi käidelda omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutisse ja kasutada olmes).

*Sademevesi suunatakse krundi haljasaladele, lisaks on liigvee ärajuhtimiseks (peamiselt transpordimaa krundilt) kavandatud sademeveekanaliseerimine vt seletuskirja punkt 4.4.*

Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd järgmiste ametitega ja riigiasutustega (vt ka detailplaneeringu lisa nr 1 tabel nr 2):

- Tallina Linnavaaramet
- Tallinna Kommunaalamet
- Tallinna Transpordiamet
- Tallinna Keskkonnaamet
- Pirita Linnaosa Valitsus
- Maa-amet
- Telia Eesti AS (endine AS Eesti Telekom)
- Esmar Vesi OÜ
- Esmar Gaas OÜ



- Elektrilevi OÜ
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI
- Kinnistuomanikega
- Naaberkinistu omanikega

## **8.6 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine**

Eskiislahenduse avalikule arutelule huvilisi ei ilmunud, kuid tulenevalt Pirita linnaosa üldplaneeringust otsustati elamu kõrgust vähendada 9 meetrini ning piirdeaedade kõrgust 1,5 meetrini. Planeeringulahendusele täiendavaid ettepanekuid ei tehtud.

## **8.7 Planeeringu muudatused võrreldes eskiislahendusega**

Detailplaneeringu algatamise taotlus nägi ette Kloostrimetsa tee 70a kinnistule planeeringu koostamise. Detailplaneeringuala piire suurendati detailplaneeringu algatamise korraldusega ja alasse määrati ka reformimata riigimaa. Reformimata riigimaale nägi planeering ette transpordimaa krundi kavandamise. Planeeringulahendusele heakskiitu riigimaa valitseja ei andnud, mistõttu loobuti riigimaa planeerimisest. Riigimaa väljaarvamine planeeritud alast oli võimalik, kuna alal on kehtiv detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 12.02.2002 nr 89) ja selle alusel on võimalik moodustada transpordimaa krunt ja rajada Laiauküla tee teeosa.

Peale haljastusliku hinnangu tulemusi on täpsustatud hoonestusaalade asukohta (vt põhijoonis).

Hoonete maksimaalseks kõrguseks on lubatud 9 meetrit (eskiisis oli 9,5m) ning piirete maksimaalseks kõrguseks on 1,5m (eskiisis oli 1,7m).

Planeeritud teed ühendatakse avalikult kasutatavate teedega olemasoleva Kloostrimetsa teega, vt ka detailplaneeringu materjalidele lisatud TTL skeemi (lisa nr 5.3).

## **II Joonised**

Joonis nr 1. Asukohaskeem

Joonis nr 2. Põhijoonis – liikluskeem

Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan

Joonis nr 4. Drenaaži- ja sademevee ärajuhtimise skeem