

DP025570

Töö nr:

10/12

Huvitatud isik:

OÜ Urban Management

Väike-Ringtee 11, Viimsi vald 74001

Registrikood 11114853

Jaan Kurm

5236646, jaan.kurm@urbanmanagement.ee

Kloostrimetsa tee 62 kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

info@ruumjamaastik.ee

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Sven Heil**

Tel: 511 2148

sven.heil@urbanmanagement.ee

Detailplaneeringu tellija:

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

Vabaduse väljak 7

15198 Tallinn

Tel: 6 404375

tlpa@tallinnlv.ee

Reg. number: 75023823

1 Sisukord

1	SISUKORD.....	2
2	SELETUSKIRI	3
2.1	Koostamise alused ja lähtedokumendid	3
2.2	Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.....	4
2.3	Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	5
2.4	Planeeringus kavandatu kirjeldus.....	5
2.4.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	5
2.4.2	Hoonestusalade, hoone paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted	5
2.4.3	Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad	6
2.4.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
2.4.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
2.4.6	Jäätmekäitluse põhimõtted	15
2.4.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	15
2.5	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	15
2.5.1	Veevarustus.....	16
2.5.2	Kanaliseerimine ja sademevee kanalisatsioon	16
2.5.3	Elektrivarustus	19
2.5.4	Sidevarustus	19
2.5.5	Soojusvarustus	19
2.6	Kehtivad kitsendused ja planeeringuga määratud kitsenduste vajadus	19
2.7	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	20
2.7.1	Olulisemad arhitektuurinõuded	20
2.7.2	Keskkonnakaitsealased nõuded	21
2.7.3	Tuleohutuse tagamine	23
2.7.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	23
2.7.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.	23
2.8	Planeeringus kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele	24
2.8.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele	24
2.8.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja arenguvõimalustele	25
2.8.3	Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	25
2.8.4	Kavandatu vastavus Pirita Linnaosa üldplaneeringule.....	25
2.8.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	26
2.8.6	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	27
2.8.7	Detailplaneeringu avalikul välapanekul tehtud ettepanekute arvestamine ..	28
3	JOONISED	29
3.1	Joonis 1: Asukohaskeem.....	29
3.2	Joonis 2: Põhijoonis.....	29
3.3	Joonis 3: Tehnovõrkude koondplaan.	29
3.4	Joonis 4: Sademevee ärajuhtimise skeem.	29

2 Seletuskiri

2.1 Koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavolikogu 6.09.2012 määrus nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“.
- Taotlus planeeringu koostamise kohta 30.03.2006
- Tallinna Linnavalitsuse 23. märtsi 2015 korraldus nr 437-k „Kloostrimetsa tee 62 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Piritä Linnaosas“
- Detailplaneering on vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoober 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Planeeringu käigus tehtud koostöö on kajastatud lisa nr 2 ning menetlusdokumendid leiab detailplaneeringu lisa nr 1.

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Tallinna Linnavolikogu 17. septembril 2009 otsusega nr 179 kehtestatud Piritä linnaosa üldplaneering;
- Tallinna Linnavolikogu 16. november 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014, 25.02.2010 vastu võetud redaktsioon;
- Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud `Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord`;
- Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusega nr 17 kinnitatud „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“;
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 107 „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“;
- Tallinna Jäätmehoolduseeskiri;
- Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Eesti standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Kadarik Tüür Arhitektid OÜ eskiis, 10.01.2013.

Teostatud uuringud:

- Detailplaneering on koostatud Geomap OÜ (litsents: 270 MA-k303MA) poolt teostatud geodeetilisel alusplaanil (töö nr T 92 2012);
- Dendroloogiline inventeerimine „Kloostrimetsa tee 62 ala puittaimestiku haljastuslik hinnang“, koostatud Tallinna Botaanikaäed dendroloog Olev Abneri poolt 25.01.2013 (lisa 4);
- Taimestiku uuring „Ülevaade Kloostrimetsa tee 62 soontaimestikust ja soovitud ala maakasutuse muutmisel ehitusalade paigutamiseks“; koostanud Olev Abner 03.02.2013 (lisa 4);
- Radooni möödistuse raport Kloostrimetsa tee 62 kinnistul, koostatud Finestum Ehitusekspertiisid OÜ poolt 15.05.2015 (lisa 6);
- Kloostrimetsa tee 62 detailplaneeringuala hüdrogeoloogiline kirjeldus, koostanud Eero Antons 07.09.2015.

Planeeringu kontakvööndis kehtestatud detailplaneeringud:

- DP027060 Kloostrimetsa tee 58b kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldus 09.10.2013 nr 1401-k
- DP012270 Kloostrimetsa tee 70 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldus 18.10.2006 nr 2096-k
- DP000940 Kloostrimetsa tee 57a ja lepiku tee 2a kvartali detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 26.06.1997 number 96
- DP011580 Kloostrimetsa tee 69, 69a, 75 ja 77 kinnistute detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 12. mai 2004 nr 977-k
- DP006480 Kloostrimetsa tee 64 kinnistu detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 21. veebruar 2002 nr 89
- DP006430 Pärnamäe tee 29 ja 29a kinnistute detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldus 28.juuni 2006 nr 1477-k
- DP023040 Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistute detailplaneering, koostamisel
- DP039290 Kloostrimetsa tee 70a kinnistu detailplaneering, algatatud Tallinna Linnavalitsuse korraldus 12.11.2014 nr 1725-k
- DP002750 Tallinna Botaanikaäia Kloostrimetsa tee 52 ja Narva mnt 149 detailplaneering, algatatud 26.08.2005
- DP012870 Udeselja tn 6 ja 8 kinnistute detailplaneering, koostamisel

2.2 Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Laiaküla asumi lääneservas, teletorni ja perspektiivse Laiaküla jaotustänavaga vahel. Olemasolevat hoonestust planeeritaval maa-alal ei ole. Lõunaküljes on Põdrakanepi tee äärne elamumaa. Alale pääseb Laiaküla tee T1 ja Kloostrimetsa 70a kinnistute kaudu (joonis 1 ja 2). Alale pääseb kinnistu idaosast, Kloostrimetsa 70a kinnistu kaudu Laiaküla teelt ja Pärnamäe teelt. Planeeringu ala suurus on 2,82 ha.

2.3 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kloostrimetsa tee 62 kinnistu jagamine viieteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ning elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 2-korruseliste maa-aluse korrusega üksikelumute ja 1-korruseliste abihoonete ehitamiseks. Võimaluseks on ka naaberkruntide paari kaupa liitmine. Sellisel juhul määratakse maksimaalne ehitusõigus järgmiselt: kruntide hoonete alune pind ja brutopind liitub, kuid ei liitu hoonete arv, korruselisus, kõrgus ja parkimiskohtade arv. Liidetava krundi täisehitusprotsent peab olema 15%, hoonestustihedus 0,15 ja haljastuse osakaal vähemalt 50%.

Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Samuti välja selgitada detailplaneeringuga kavandatav mõju linnaruumile.

Lahenduse idee kirjeldus

Planeeringulahenduse koostamisel arhitektide Mihkel Tüür ja Ott Kadarik poolt on silmas peetud äärelinlikku elustiili – metsa- ja aedlinna miljööd, kus kohe akna taga on olemas roheline ja privaatne aed (lisa 5).

Hooned on paigutatud sisetänavale äärde selliselt, et säiliks kõik väärtuslikud puud ning kruntidel tekivad nn tagaaiad kus kõrghaljastus moodustab naaberkruntidega suurema ja tervikliku haljasmassiivi.

Planeeringus uusehitiste paigutamisel lähtutud järgmistest printsiipidest: olemasolevat haljastust on püütud säilitada võimalikult suures mahus ja terviklikult; hoonestus ja teed on paigutatud võimalikult lagedale alale (hailudele).

2.4 Planeeringus kavandatu kirjeldus

2.4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Kogu planeeritav alal on jaotatud 17 krundiks, millest 15 on üksikelumumaad, üks transpordimaa krunt ja üks üldkasutatav maa krunt. Üldkasutatava maa krunt jääb planeeringuala elanike ühiskasutusse, kuhu saab rajada mänguväljaku. Juurdepääsu tee on kavandatud planeeritava Laiaküla tee kaudu, mida käsitletakse algatatud naaberplaneeringus. Planeering näeb ette võimaluse naaberkruntide paari kaupa liitmise võimaluse, sellel juhul täpsustatakse hoonealune ja brutopind ehitusprojekti käigus.

2.4.2 Hoonestusalade, hoone paiknemise ja suuruse kavandamise põhimõtted

Kavandatavad üksikelumumaa sihtotstarbega kruntide suurused jäävad vahemikku 1517-1755 m². Kruntide täisehituse protsendiks on kavandatud 15, krundi hoonestustiheduseks 0,15. Üksikelumute kõrguseks on kavandatud 9 m, abihoonete kõrguseks 3 m. Hoonestusalad on määratud vähemalt 5 m kaugusele sisetänavale poolsetest ja külgnevatest krundi piiridest. Kinnistul võib olla 1 abihoonete ehitusaluse pindalaga kuni 50 m². Abihoonete rajamine peab võimalikult vähe kahjustama olemasolevaid puid ning võimalusel paigutada abihooned kohakuti naaberkinnistuga. Abihooned võib rajada ehitusõigusega määratud hoonetealuse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning

kujadega. Hoonete ja kõrvalhoonete täpne asukoht määratakse ehitusprojektis. Laiaküla tee äärde on kavandatud haljaskoridor. Planeeritud hoonestuse mahud ja paigutus sobivad metsalinnalaadsesse asumisse. Laiaküla tee poolsed piirdeaiad kavandada kõrgusega kuni 1,5 m, mis sobituvad looduskeskkonda ning võimaldavad väikeloomade liikumist. Liidetavate kruntide hoonestusalasid ei saa liita, uus hoone peab paiknema detailplaneeringus määratud hoonestusalal.

2.4.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad

Planeeritud ehitusõigus:

pos nr	maa sihtots tarve	krundi pindala m ²	hoonete arv krundil põhi-/abi-hoone	hoonete alune pindala m ² maa-pealne/maa-alune	täis-ehituse %	parki misko hatde arv plan./kavandatud	bruto-pindala m ²	hoonete kõrgus (m) põhihoone/abihoone	põhi-hoone abs. kõrgus (m)	maa-pealne/maa-alune korru-selisuus	Hal-jas-tuse osak aal
1	Üm 100	1534	-	-	0%	-	0	-	-	0	50%
2	EE 100	1540	1/1	231/-231	15%	3/3	231	9/3	33,2	2/1	50%
3	EE 100	1561	1/1	234/-234	15%	3/3	234	9/3	33,3	2/1	50%
4	EE 100	1722	1/1	258/-258	15%	3/3	258	9/3	33,5	2/1	50%
5	EE 100	1745	1/1	261/-261	15%	3/3	261	9/3	33,7	2/1	50%
6	EE 100	1520	1/1	228/-228	15%	3/3	228	9/3	33,6	2/1	50%
7	EE 100	1550	1/1	232/-232	15%	3/3	233	9/3	33,7	2/1	50%
8	EE 100	1523	1/1	228/-228	15%	3/3	228	9/3	33,8	2/1	50%
9	EE 100	1654	1/1	248/-248	15%	3/3	248	9/3	33,8	2/1	50%
10	EE 100	1755	1/1	263/-263	15%	3/3	263	9/3	33,6	2/1	50%
11	EE 100	1657	1/1	248/-248	15%	3/3	248	9/3	33,5	2/1	50%
12	EE 100	1621	1/1	243/-243	15%	3/3	243	9/3	33,3	2/1	50%
13	EE 100	1589	1/1	238/-238	15%	3/3	238	9/3	33,2	2/1	50%
14	EE 100	1566	1/1	234/-234	15%	3/3	234	9/3	33,1	2/1	50%
15	EE 100	1517	1/1	227/-227	15%	3/3	227	9/3	32,8	2/1	50%
16	EE 100	1710	1/1	256/-256	15%	3/3	256	9/3	32,7	2/1	50%
17	L100	2457	-	-	0	-	0	-	-	0	0%
kokku		28221	-	3629/-3629		45/45	3630				
keskmine					15%			9/3		2/1	50%

2.4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud ala vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojektide koostamisel. Planeeritud kruntide sademevesi hajutatakse krundi piires haljasalal. Vajadusel tuleb kasutada immutusblokke või koguda sademevett nt

kastmiseks. Maksimalne sademevee vooluhulk kinnistult tänavatorustikku on 0,5 l/s. Lahendust täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Liigvett on võimalik suunata sisetee ääres olevasse sademevee kanalisatsiooni. Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda ja sademeveed ei tohi valguda naaberkinnistutele.

Vastavalt Eero Antonsi poolt 07.09.2015 koostatud hüdrogeoloogilisele kirjeldusele tuleb arvestada järgmiste tingimuste ja asjaoludega:

Tee maa-ala sademevee kogus $Q = \text{ca } 23 \text{ l/s}$. Üldmaa sademevee kogus $Q = \text{ca } 1,9 \text{ l/s}$, sademevesi juhitakse kuivenduskraavi. Elamumaa sademevee kogus $Q = \text{ca } 50 \text{ l/s}$ ehk kinnistu kohta $Q = \text{ca } 3,33 \text{ l/s}$.

Vastavalt koostamisel olevale planeeringule (DP039290) on Laiaküla teele planeeritud sademeveetoru De250 (vt. joonis nr 4), millele on planeeringu järgi antud lang $i = 0,0025$. Antud torustik on võimeline vabavoolselt vastuvõtma 25 l/s. Naaberalade sademevee kanaliseerimisel tuleb sellega arvestada ja vajadusel sademevett taaskasutada ning kasutada kinnistutel sademevee vahemahuteid.

Kloostrimetsa tee 62 kinnistu siseteele on planeeritud De315 sademeveetorustik languga $i = 0,003$ (vt. joonis nr 4). Antud torustik on võimeline vabavoolselt vastu võtma 55 l/s.

Kloostrimetsa tee 62 kinnistul suunatakse teedelt sademeveetorustikku sademevett 23 l/s ja naaberaladelt 25 l/s, seega kokku 48 l/s. Iga planeeritud kinnistu võib juhtida sademeveetorustikku 0,5 l/s sademevett. Planeeringuala kinnistutele tuleb rajada sademevee vahemahutid. 20 minutit kestva valingvihma kogus ühe kinnistu kohta on ca 4 m^3 . Antud kogust arvestades, tuleks kinnistutele paigaldada mahutid suurusega kuni 5 m^3 . Vahemahutite sademevee väljavool võib tänava sademevee kanalisatsiooni olla kuni 0,5 l/s. Vahemahutites olevat sademevett on soovituslik taaskasutada. Kinnistutele, milledele planeeritakse maa-alune korrus, on ettenähtud sademevee ja dreneaživee pumpamine.

Sademeveetorustik on planeeritud suunata Teletorni kinnistul asuvasse olemasolevasse kuivenduskraavi (vt. joonis nr 4). Kuivenduskraavi tuleks süvendada. Süvendatava ala pikkus ja mahud täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Ehitusgeoloogilised tingimused kanalisatsiooni- ja veetorustike rajamiseks on pinnaste kandevõime seisukohast soodsad. Raskendavaks asjaoluks on trasside rajamisügavusele jääv pinnasevesi. Peenliiv, mis on kohati möllikas ja savikas, ei tohi olla veeküllastunud, sest veeküllastunud peenliiv on tundlik struktuuri rikkumisele. Dünaamiliste koormuste rakendamisel (kaeveagregaatide töö, veealandus avatud kaevandist jne.) veeküllastunud peenliiv omandab tiksotroopsed omadused ning veeldub. Kaevetöödel vee all (kaeveagregaatide töö, veealandus avatud kaevandist jne.) omandab ta ebavesiliiva omadused ja allub veeküllastunult dünaamilistele mõjutustele. Veeküllastunud liiv ei hoiu ka vesisüvendis ka seinu.

2.4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Linnaosa üldplaneeringu järgi on piirkonnas tegu metsalinnaga (haljastuse osakaal vähemalt 50%). Planeeritavate kõigi üksikelamukruntide haljastuse osakaal on üle 50%, mis täpsustub ehitusprojektiga ja vastab üldplaneeringu põhimõtetele. Kruntide hoonestusalad on kavandatud sisetänavade äärde, jättes igale krundile suured kõrghaljastusega tagaaiad, mis moodustavad naaberkinnistustega suuremad puistualad kus säilitatakse ka alustaimestik. Linnaosa üldplaneeringu kohaselt piirneb alaga haljaskoridor koos liikumisteedega.

Krundil kvaliteetse välisruumi kujundamiseks tuleb koos ehitusprojektiga koostada haljastuslik kujundusprojekt. Kujundusprojekti üldpõhimõte on, et naaberkruntide õuealad oleksid avatud lõuna- ja läänekaarde ning eesmärgiks on säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

Vastavalt planeeritavate hoonestualade ning teede paiknemisele (kuni 2m tee servast või 1 m kõnnitee servast) likvideeritakse kokku 253 III-IV väärtusklassi puud sh 72 III ja 181 IV väärtusklassi puud.

Planeeringulahenduse kohaselt vajavad kaitset hoonestusala ja teemaa kõrval kasvavad puud. Puud tuleb säilitada ning nende säilimise tagamiseks on ehitustööde ajal vajalik kaitsta puude tüved laudadega ning tagada juurte säilimine – maapind katta täiendava kasvukihi või laudisega, kaevise seina toestamine jms. Elamukruntide ehitusaladest väljapoole jäävate metsaga kaetud alade säilimiseks eraldatakse need ajutiste piirdeaedadega ning sinna ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale, liikuda ehitismehhanismidega ega paigutada abihooned. Lisaks kõrghaljastusele tuleb tagada ka alustaimestiku säilimine.

Likvideeritavate üksikpuude asendusistutuse vajadus vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele 19. mai 2011 nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele on planeeritavate hoonestusalade ja teede rajamisel 6912 haljastuse ühikut. Raieluba tuleb taodelda Tallinna Keskkonnaametilt. Asendusistutuse arvutus on toodud allolevalt:

nr	Puittaimenimetuse	Rinnadiameet er (diameeter 1,3 m kõrgusel maapinnast), cm	Võra suurim läbimõõt, m	Haljastuslik väärtus-klass	D	k1	k2	k3	$Dx(k1+k2+k3)/3$
27	sookask	18	3	IV	18	0,5	0,3	0,7	9
28	harilik mänd	29	3	III	29	2,5	1,0	0,7	41
29	sookask	16	3	III	16	0,5	1,0	0,7	12
31	sookask	18	3	III	18	0,5	1,0	0,7	13
34	harilik pihlakas	15	2	III	15	0,5	1,0	0,7	11
35	sookask	23	3.5	III	23	0,5	1,0	0,7	17
37	harilik mänd	37	4.5	III	37	2,5	1,0	0,7	52
38	sookask	14	2.5	IV	14	0,5	0,3	0,7	7
69	harilik mänd	30	3.5	IV	30	2,5	0,3	0,7	35
70	harilik mänd	25	2.5	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
71	harilik mänd	43	4.5	IV	43	2,5	0,3	0,7	50
73	harilik mänd	38	6	IV	38	2,5	0,3	0,7	44
76	harilik mänd	21	3	IV	21	2,5	0,3	0,7	25
84	harilik mänd	30	3.5	IV	30	2,5	0,3	0,7	35
88	sookask	18	1.5	IV	18	0,5	0,3	0,7	9
89	harilik mänd	21	1.5	IV	21	2,5	0,3	0,7	25
91	harilik mänd	22	2	IV	22	2,5	0,3	0,7	26
92	harilik mänd	39	2.5	IV	39	2,5	0,3	0,7	46
98	harilik mänd	25	2.5	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
101	harilik mänd	25	3.5	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
107	harilik mänd	26	3	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
110	harilik mänd	31	3	IV	31	2,5	0,3	0,7	36

111	harilik määnd	34	3.5	III	34	2,5	1,0	0,7	48
114	harilik määnd	24	3	III	24	2,5	1,0	0,7	34
118	harilik määnd	25	2.5	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
119	harilik määnd	26	2.5	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
120	harilik määnd	27	2.5	IV	27	2,5	0,3	0,7	32
121	harilik määnd	23	2	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
122	harilik määnd	25	2	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
127	harilik määnd	29	3.5	III	29	2,5	1,0	0,7	41
142	harilik määnd	17	2	IV	17	2,5	0,3	0,7	20
163	harilik määnd	26	3.5	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
170	harilik määnd	35	4	III	35	2,5	1,0	0,7	49
171	harilik määnd	28	3.5	III	28	2,5	1,0	0,7	39
172	harilik määnd	32	3	III	32	2,5	1,0	0,7	45
176	harilik määnd	26	2	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
177	harilik haab	23	2.5	IV	23	0,5	0,3	0,7	12
180	harilik määnd	20	2	IV	20	2,5	0,3	0,7	23
181	harilik määnd	37	4	III	37	2,5	1,0	0,7	52
182	harilik määnd	21	3	IV	21	2,5	0,3	0,7	25
183	harilik määnd	27	2.5	IV	27	2,5	0,3	0,7	32
189	harilik määnd	37	4.5	III	37	2,5	1,0	0,7	52
193	sookask	20	3	III	20	0,5	1,0	0,7	15
194	harilik määnd	28	2	IV	28	2,5	0,3	0,7	33
201	harilik määnd	24	3	IV	24	2,5	0,3	0,7	28
203	harilik määnd	28	3	IV	28	2,5	0,3	0,7	33
216	harilik määnd	28	2.5	III	28	2,5	1,0	0,7	39
217	harilik määnd	26	3.5	III	26	2,5	1,0	0,7	36
219	harilik määnd	33	4.5	III	33	2,5	1,0	0,7	46
220	harilik määnd	21	2.5	IV	21	2,5	0,3	0,7	25
241	harilik määnd	35	4	III	35	2,5	1,0	0,7	49
243	harilik määnd	35	4.5	III	35	2,5	1,0	0,7	49
244	harilik määnd	28	3.5	IV	28	2,5	0,3	0,7	33
245	harilik määnd	24	3	IV	24	2,5	0,3	0,7	28
274	harilik pihlakas	19	1.5	IV	19	0,5	0,3	0,7	10
277	harilik haab	19	2	IV	19	0,5	0,3	0,7	10
278	harilik haab	23	4	IV	23	0,5	0,3	0,7	12
279	harilik haab	33	6	IV	33	0,5	0,3	0,7	17
287	harilik määnd	23	3	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
288	harilik määnd	26	3	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
289	sookask	16	4	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
290	harilik määnd	45	5	III	45	2,5	1,0	0,7	63
291	sookask	13	2.5	IV	13	0,5	0,3	0,7	7
293	sookask	15	3.5	IV	15	0,5	0,3	0,7	8
294	harilik pihlakas	17	3	III	17	0,5	1,0	0,7	12
296	harilik määnd	25	3	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
315	sookask	19	3	III	19	0,5	1,0	0,7	14
316	sookask	15	2.5	IV	15	0,5	0,3	0,7	8
318	harilik pihlakas	30	4	III	30	0,5	1,0	0,7	22
319	harilik pihlakas	12	1.5	IV	12	0,5	0,3	0,7	6
321	sookask	16	2.5	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
327	sookask	14	3.5	IV	14	0,5	0,3	0,7	7
350	harilik haab	27	4.5	IV	27	0,5	0,3	0,7	14
355	harilik haab	27	4	IV	27	0,5	0,3	0,7	14
356	harilik haab	23	4	IV	23	0,5	0,3	0,7	12

357	sookask	14	3.5	IV	14	0,5	0,3	0,7	7
369	harilik mänd	16	2	IV	16	2,5	0,3	0,7	19
370	harilik haab	16	3	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
375	sookask	23	2.5	IV	23	0,5	0,3	0,7	12
377	sookask	13	2.5	IV	13	0,5	0,3	0,7	7
378	harilik mänd	24	2.5	IV	24	2,5	0,3	0,7	28
381	harilik mänd	40	4.5	III	40	2,5	1,0	0,7	56
384	harilik haab	12; 13; 16; 19		IV	60	0,5	0,3	0,7	30
386	harilik mänd	25	3	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
395	harilik mänd	25	3	III	25	2,5	1,0	0,7	35
396	harilik mänd	26	1.5	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
400	harilik mänd	20	3.5	IV	20	2,5	0,3	0,7	23
402	harilik mänd	28	3.5	III	28	2,5	1,0	0,7	39
403	harilik mänd	23	1.5	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
404	harilik mänd	20	2	IV	20	2,5	0,3	0,7	23
405	harilik mänd	35	4.5	III	35	2,5	1,0	0,7	49
407	harilik mänd	27	3.5	IV	27	2,5	0,3	0,7	32
409	harilik mänd	21	2	IV	21	2,5	0,3	0,7	25
410	sookask	23	4	III	23	0,5	1,0	0,7	17
412	sookask	12	2	IV	12	0,5	0,3	0,7	6
418	harilik mänd	23	1.5	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
427	harilik mänd	24	2.5	IV	24	2,5	0,3	0,7	28
428	harilik mänd	24	2.5	IV	24	2,5	0,3	0,7	28
432	harilik pihlakas	35	5	IV	35	0,5	0,3	0,7	18
438	harilik pihlakas	21	5	III	21	0,5	1,0	0,7	15
439	sookask	16	1.5	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
440	harilik pihlakas	25 & 23	6	III	48	0,5	1,0	0,7	35
441	harilik pihlakas	12	2	IV	12	0,5	0,3	0,7	6
442	sookask	23	2	IV	23	0,5	0,3	0,7	12
456	harilik haab	23	2	IV	23	0,5	0,3	0,7	12
457	harilik mänd	40	3.5	IV	40	2,5	0,3	0,7	47
466	harilik mänd	29	3.5	IV	29	2,5	0,3	0,7	34
467	harilik mänd	23	2.5	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
468	harilik mänd	30	3	IV	30	2,5	0,3	0,7	35
470	sookask	12	1.5	IV	12	0,5	0,3	0,7	6
471	harilik mänd	24	3	IV	24	2,5	0,3	0,7	28
472	sookask	22	3.5	IV	22	0,5	0,3	0,7	11
474	harilik vaher	13	2.5	III	13	1,0	1,0	0,7	12
489	harilik pihlakas	17	1.5	IV	17	0,5	0,3	0,7	9
512	harilik mänd	41	6	IV	41	2,5	0,3	0,7	48
513	harilik mänd	20	2.5	IV	20	2,5	0,3	0,7	23
515	sookask	16	2	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
517	harilik pihlakas	23	3.5	III	23	0,5	1,0	0,7	17
519	sookask	16	2.5	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
521	harilik mänd	27	4	III	27	2,5	1,0	0,7	38
525	sookask	19	2.5	IV	19	0,5	0,3	0,7	10
526	sookask	19	3	IV	19	0,5	0,3	0,7	10
527	sookask	16	3	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
528	harilik mänd	33	3	III	33	2,5	1,0	0,7	46
540	harilik mänd	32	4.5	III	32	2,5	1,0	0,7	45
548	harilik mänd	26	3.5	III	26	2,5	1,0	0,7	36
549	harilik mänd	24	3	III	24	2,5	1,0	0,7	34

550	harilik määnd	18	1.5	IV	18	2,5	0,3	0,7	21
551	harilik määnd	13	1.5	IV	13	2,5	0,3	0,7	15
559	harilik määnd	29	2.5	IV	29	2,5	0,3	0,7	34
564	harilik määnd	33	4	IV	33	2,5	0,3	0,7	39
565	sookask	16	2	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
615	harilik määnd	23	3	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
616	harilik määnd	27	3.5	IV	27	2,5	0,3	0,7	32
617	harilik määnd	25	3	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
618	harilik määnd	24	3	III	24	2,5	1,0	0,7	34
621	harilik määnd	28	4	III	28	2,5	1,0	0,7	39
624	harilik määnd	20	3.5	IV	20	2,5	0,3	0,7	23
627	harilik määnd	20	3	IV	20	2,5	0,3	0,7	23
629	harilik määnd	27	4	III	27	2,5	1,0	0,7	38
631	harilik määnd	21	2.5	III	21	2,5	1,0	0,7	29
634	sookask	26	4.5	III	26	0,5	1,0	0,7	19
639	harilik määnd	25	4	III	25	2,5	1,0	0,7	35
640	harilik määnd	25	3.5	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
646	harilik määnd	22	2	IV	22	2,5	0,3	0,7	26
661	harilik määnd	23	3	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
662	harilik määnd	28	2.5	IV	28	2,5	0,3	0,7	33
663	harilik määnd	20	2.5	IV	20	2,5	0,3	0,7	23
664	harilik määnd	28	2.5	IV	28	2,5	0,3	0,7	33
666	harilik määnd	26	4	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
667	harilik määnd	13	2	IV	13	2,5	0,3	0,7	15
669	harilik määnd	32	3.5	IV	32	2,5	0,3	0,7	37
709	harilik määnd	24	3	IV	24	2,5	0,3	0,7	28
710	harilik määnd	19	2	IV	19	2,5	0,3	0,7	22
713	harilik määnd	21	2	IV	21	2,5	0,3	0,7	25
723	harilik määnd	29	3.5	IV	29	2,5	0,3	0,7	34
724	harilik määnd	23	4	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
725	harilik määnd	28	3.5	IV	28	2,5	0,3	0,7	33
726	harilik määnd	26	3.5	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
732	harilik määnd	23	3.5	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
735	harilik määnd	32	3.5	IV	32	2,5	0,3	0,7	37
736	harilik määnd	14	2	IV	14	2,5	0,3	0,7	16
784	harilik määnd	35	4	III	35	2,5	1,0	0,7	49
785	harilik määnd	35	4	III	35	2,5	1,0	0,7	49

793	harilik määnd	32	4.5	IV	32	2,5	0,3	0,7	37
810	harilik määnd	18	1.5	IV	18	2,5	0,3	0,7	21
811	harilik määnd	22	3	IV	22	2,5	0,3	0,7	26
812	harilik määnd	29	4.5	III	29	2,5	1,0	0,7	41
816	harilik määnd	35	4	III	35	2,5	1,0	0,7	49
818	harilik määnd	25	2.5	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
819	harilik määnd	37	5	IV	37	2,5	0,3	0,7	43
820	harilik määnd	18	2.5	IV	18	2,5	0,3	0,7	21
821	harilik määnd	25	2.5	IV	25	2,5	0,3	0,7	29
859	harilik määnd	19	2.5	IV	19	2,5	0,3	0,7	22
860	harilik määnd	26	1.5	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
862	sookask	11	2	IV	11	0,5	0,3	0,7	6
863	harilik määnd	21	3	IV	21	2,5	0,3	0,7	25
868	harilik määnd	32	3.5	III	32	2,5	1,0	0,7	45
869	harilik määnd	17	2	IV	17	2,5	0,3	0,7	20
880	harilik määnd	32	3.5	IV	32	2,5	0,3	0,7	37
881	harilik määnd	31	2.5	IV	31	2,5	0,3	0,7	36
882	harilik määnd	31	2.5	IV	31	2,5	0,3	0,7	36
883	harilik määnd	22	2	IV	22	2,5	0,3	0,7	26
889	harilik määnd	32	4.5	IV	32	2,5	0,3	0,7	37
890	harilik määnd	37	4.5	III	37	2,5	1,0	0,7	52
891	harilik määnd	27; 28		IV	55	2,5	0,3	0,7	64
900	harilik määnd	18	3	IV	18	2,5	0,3	0,7	21
901	harilik määnd	23	3.5	IV	23	2,5	0,3	0,7	27
914	harilik määnd	34	3.5	III	34	2,5	1,0	0,7	48
920	harilik määnd	26	3	III	26	2,5	1,0	0,7	36
921	harilik määnd	30	4	III	30	2,5	1,0	0,7	42
958	harilik määnd	32	5	IV	32	2,5	0,3	0,7	37
960	sookask	16	3	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
962	harilik määnd	40	6	III	40	2,5	1,0	0,7	56
963	sookask	21	5	III	21	0,5	1,0	0,7	15
976	sookask	21 & 20	8	IV	41	0,5	0,3	0,7	21
978	sookask	16	6	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
986	harilik pihlakas	14 & 20; 13	8	IV	47	0,5	0,3	0,7	24
989	harilik kuusk	25	5	III	25	2,5	1,0	0,7	35
990	sookask	26 & 17	7	IV	43	0,5	0,3	0,7	22
991	harilik määnd	40	8	III	40	2,5	1,0	0,7	56
992	harilik pihlakas	13 & 15 & 20 & 18 & 16	8	IV	82	0,5	0,3	0,7	41
993	harilik kuusk	27	6	III	27	2,5	1	0,7	37,8

1009	sookask	19 & 12	4	IV	31	0,5	0,3	0,7	15,5
1015	sookask	12	3.5	IV	12	0,5	0,3	0,7	6
1016	sookask	17	4	IV	17	0,5	0,3	0,7	8,5
1017	sookask	25 & 12 & 13	6	IV	50	0,5	0,3	0,7	25
1023	sookask	19,19	7	III	38	0,5	1	0,7	28
1029	harilik kuusk	30	6	III	30	2,5	1	0,7	42
1032	sookask	12	4	IV	12	0,5	0,3	0,7	6
1034	sookask	13	4	IV	13	0,5	0,3	0,7	7
1038	sookask	17	4.5	IV	17	0,5	0,3	0,7	9
1039	sookask	16	5	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
1042	harilik mänd	28	5	III	28	2,5	1	0,7	39
1045	harilik mänd	24	5	IV	24	2,5	0,3	0,7	28
1046	harilik mänd	26	5	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
1052	harilik mänd	15	2.5	IV	15	2,5	0,3	0,7	18
1055	sookask	14	4.5	IV	14	0,5	0,3	0,7	7
1057	sookask	16	6	IV	16	0,5	0,3	0,7	8
1061	sookask	14	4	IV	14	0,5	0,3	0,7	7
1062	sookask	19	6	III	19	0,5	1	0,7	14
1063	sookask	17	6	III	17	0,5	1	0,7	12
1065	sookask	16	5	III	16	0,5	1,0	0,7	12
1076	sookask	28	7	III	28	0,5	1,0	0,7	21
1077	sookask	20	5	IV	20	0,5	0,3	0,7	10

eramute ehitusega likvideeritavaid puid	225
eramute ehitusega kokku asendusistikute ühikut	5958

III väärtusklassi likvideeritavad puud 65
IV väärtusklassi likvideeritavad puud 160

136	harilik mänd	34	3.5	III	34	2,5	1,0	0,7	48
137	harilik mänd	30	3	IV	30	2,5	0,3	0,7	35
138	harilik mänd	34	3.5	III	34	2,5	1,0	0,7	48
209	harilik mänd	27	2.5	IV	27	2,5	0,3	0,7	32
238	harilik mänd	28	4	IV	28	2,5	0,3	0,7	33
253	harilik mänd	30	2.5	IV	30	2,5	0,3	0,7	35
268	harilik mänd	26	3.5	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
272	harilik haab	32	5	IV	32	0,5	0,3	0,7	16
341	harilik haab	30	5	IV	30	0,5	0,3	0,7	15
344	harilik mänd	35	4	III	35	2,5	1,0	0,7	49
346	harilik pihlakas	16 & 13	4	IV	29	0,5	0,3	0,7	15
352	harilik mänd	26	2.5	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
490	sookask	18 ja 12	2.5	IV	30	0,5	0,3	0,7	15
543	harilik mänd	32	3.5	IV	32	2,5	0,3	0,7	37
544	harilik mänd	28	4	IV	28	2,5	0,3	0,7	33
580	harilik mänd	28	3	IV	28	2,5	0,3	0,7	33
584	harilik mänd	20	2.5	IV	20	2,5	0,3	0,7	23

595	harilik mänd	13; 24; 17; 12		IV	66	2,5	0,3	0,7	77
689	harilik mänd	29	4	III	29	2,5	1,0	0,7	41
690	harilik mänd	26	2	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
706	harilik mänd	32	3.5	III	32	2,5	1,0	0,7	45
747	harilik mänd	33	3.5	IV	33	2,5	0,3	0,7	39
750	harilik mänd	30	3.5	III	30	2,5	1,0	0,7	42
789	harilik mänd	26	3.5	IV	26	2,5	0,3	0,7	30
805	harilik mänd	26	4	III	26	2,5	1,0	0,7	36
828	harilik mänd	29	4	IV	29	2,5	0,3	0,7	34
854	harilik mänd	29	3	IV	29	2,5	0,3	0,7	34
893	harilik mänd	18	3	IV	18	2,5	0,3	0,7	21

abihoonete ehitusega likvideeritavaid puid	28
abihoonete ehitusega kokku asendusistikut	954
ühikut	

III väärtusklassi likvideeritavad puud	7
IV väärtusklassi likvideeritavad puud	21

KOKKU ehitusega likvideeritavaid puid	253
KOKKU ehitusega kokku asendusistikut	6912
ühikut	

KOKKU III väärtusklassi likvideeritavad puud	72
KOKKU IV väärtusklassi likvideeritavad puud	181

Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks määruse lisas nr 3 toodud tabeli järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse (ehitusprojekti staadiumis). Planeeritud on koostada haljastuse projekt ehitusprojekti staadiumis.

Puude istutamisel tuleb arvestada vastavust EVS 843:2003 normidele, kus puu ei tohi olla lähemal sõidutee servani kui 2 meetrit ja kergliiklustee servani 1 meeter ning ei tohi paikneda trasside servituutalal.

Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taodelda raieluba Keskkonnaametilt. Säilivale kõrghaljastusele tuleb tagada kasvutingimused ja kaitse ehitusperioodiks. Asendusistutuse arvutus on esialgne ning täpsustub raieloa taotlemisel.

Planeeringuga on määratud kompaktsed ja korrapärase kujuga hoonestusalad. Sellepärast on hoonestusalades ka üksikud väärtuslikud puud. Määratud ehitusaladel kasvavad II väärtusklassi puud tuleb säilitada, arvestades puude võra ning juurestiku kaitset. Planeeringus nähakse ette puittaimestiku inventeerimine kruntide hoonestusprojektide ning teede ja tehnovõrkude projektide koostamisel, millega täpsustatakse säilitatavat ja likvideeritavat haljastust ning leitakse kõrghaljastuse säilitamise osas projekteerimisel parim ehitise paigutus ja krundisisene trassikoridor.

Dedroloog Olev Abner viis läbi täiendava taimestiku uuringu (lisa 4, ülevaade Kloostrimetsa tee 62 soontaimestikust ja soovitud ala maakasutuse muutmisel ehitusalade paigutamiseks" mille järgi juhitud ka detailplaneeringu koostamisel:

- Planeeriti tavapärasest suuremad krundid

- Sisetee paigutati raie väljaveo teele ning hooned häiludele
- Looduskaitse aluse roomava öövilke kasvukoht on tähistatud

Kinnistul kasvab kaitsealune taim (roomav öövilge). Tegemist on kaitsealuse liigi registreeritud leiukohaga, mille registrikood on KLO931219. Planeeringu lahendusega säilitatakse taimede kasvukoht ning tagatakse kasvutingimused, mistõttu ei ole taimede ümberasustamine vajalik. Hoonestaja võib soovi korral taotleda riigi Keskkonnaametilt loa taimede ümberasustamiseks enne eelnimetatud krundile (põhijoonis: pos 14) kavandatava hoone ehitusloa taotlemist. Kaitsealuse liigi ümberasustamise kord on sätestatud Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2004 määruses nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“.

2.4.6 Jäätmekäitluse põhimõtted

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

Olmejäätmete liigiti kogumiseks planeeritakse kinnised konteinerid kruntidele juurdesõidutee äärde värava juures kõvakattelisele alale, teelt varjatult.

Lume ladustamine on ette nähtud teeäärde. Jäätmete kogumise lahendus määratakse järgmises staadiumis.

2.4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääsu tee planeeringu alale on Laiaküla tee kaudu, mida planeeritakse algatatud naaberplaneeringus DP039290 „Kloostrimetsa tee 70a kinnistu ja lähiala detailplaneering“. Kruntide juurdepääs on planeeritud sisetänavaga, mis jääb kasutusele tupikteenä (joonis 4). Sisetänavaga põiklõige on esitatud joonisel 3. Antud segaliikluse tänavaga laius on 5m, mille lõunapoolses küljes on planeeritud sademevee kanalisatsioon haljasribal. Kruntide vaheline kaugus sisetänavaga vahel on 12 m. Kõnniteid ei ole planeeritud. Tööprojekti võib antud lahendus muutuda.

Parkimine tagatakse krundi siseselt, parkimismisnormi arvutamisel on piirkonda vaadeldud kui „äärelinna“. Parkimismisnormi arvutus põhineb Tallinna Parkimise Arengukavala aastateks 2006 kuni 2016. Iga üksikelamu krundil paigutatakse 3 parkimiskohta (norm 2,5) kokku 45 parkimiskohta. Parkimiskohad on kruntidel lahtiselt, varjualusel või hoone mahus.

Parkimise lahendus määratakse ehitusprojekti staadiumis.

Parkimisalade katteks on lubatud kasutada nii murukivi või killustikku vms, lõplik valik selgub ehitusprojekti staadiumis.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad vähem kui 500 m kaugusel Kloostrimetsa ja Pärnamäe tee ääres.

2.5 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (vt tehnovõrkude koodiplaan). Tehnovõrkude liitumispunktid ning ühendustorustikud ja maakaablid kavandada maksimaalselt teede ja parkimisalade

alla ning säilivatest leht- ja okaspuudest vähemalt 2m kaugusele. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojektis.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse osas on aluseks võetud Tallinna Linnavolikogu otsused 30. oktoobril 2014 nr 164 ja 11. detsembril 2014 nr 190.

2.5.1 Veevarustus

Planeeritakse vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele nr. 27.04.15 PR/1520565-1 (vt lisa nr 3.3). Liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu tänavapoolset piiri, transpordimaale.

Planeeringuala olmeveevarustus (3 l/s) on planeeritud lahendada Laiaküla tee dn 110mm ühisveetorustikust. Alas on vee vabasurve tagatud 2x hoonestusele.

Vastavalt naaberplaneeringule DP039290 tagatakse planeeritava ala välitulekustutusvesi Põdrakanepi tee ja Laiaküla tee ristmikul ühisorustikul paiknevast olemasolevast hüdrantist ning antud planeeringu sisetee ja Laiaküla tee ristmikule planeerimisel olevast hüdrantist (min. 10 l/s). Antud planeeringus on planeeritud transpordimaale uus hüdrant (min. 10 l/s), mis paikneb pos. nr 3 krundipiir läheduses. See võimaldab ka torustiku läbipesu.

Planeeritud Kloostrimetsa teele viiva ühendustee alla jääb olemasolev Kloostrimetsa tee äärne hüdrant. Planeeringus (DP039290) tehakse ettepanek antud hüdrandi ümbertõstmiseks planeeritud ühendustee kõrvale.

2.5.2 Kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon

Planeeritakse vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele nr. 27.04.15 PR/1520565-1 (vt lisa nr 3.3). Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvooline. Planeeringuala hoonestuse reovee kanaliseerimisel on olemasolevaks eelvooluks Põdrakanepi tee d200mm reoveekanalisatsiooni ühisorustik. Liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu tänavapoolset piiri, transpordimaale. Eelvooluks olev Kloostrimetsa tee 58a kinnistu lõunaküljel paiknev piirkonna reovee pumpa vajab täiendavate reoveekoguste üle pumpamiseks rekonstrueerimist (pumbad peab asendama suurema tootlikkusega pumpade vastu). Uute pumpade tehnilised andmed täpsustatakse järgmistes projekterimisstaadiumites.

Planeeritud kruntide sademevesi hajutatakse krundi piires haljasalal. Vajadusel tuleb kasutada immutusblokke või koguda sademevett nt kastmiseks. Maksimaalne sademevee vooluhulk kinnistult tänavatorustikku on 0,5 l/s. Lahendust täpsustada ehitusprojekti mahus. Planeeritud teede sademevesi juhitakse sademevee kanalisatsiooniga olemasolevatesse kraavidesse, vt tehnovõrkude koondplaan. POS NR 1 kavandatakse sademevee kanalisatsioonitorustik, mille kaudu suunatakse veed olemasolevasse lääne poolsesse kraavi. Lahendus täpsustub ehitusprojektis. Arvestada nõuetega sademevee reostusnäitajate piirväärtuste kohta ja võimaliku sademevee puhastamise vajadusega. Puhastusseadme võimalik asukoht näidatud tehnovõrkude koondplaanel. Täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Hüdrogeoloogiline kirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Laiaküla asumi lääneservas, teletorni ja perspektiivse Laiaküla jaotustäna vahel. Olemasolevat hoonestust planeeritaval maa-alal ei ole. Lõunaküljes

on Põdrakanepi tee äärne elumumaa. Alale pääseb kinnistu idaosast, Kloostrimetsa 70a kinnistu kaudu Laiaküla teelt ja Pärnamäe teelt. Planeeringu ala suurus on 2,82 ha.

Ala paikneb klindiesisel mereliivade levikualal. Pinnakatte paksus on 2.0...3.3 m, Pinnakate koosneb mullast ja mereliivadest. Aluspõhjas avaneb Ülem-Kambriumi ladestiku Ülgase, Tsitre ja Kallavere kihistute biotriitne liivakivi ja aleuroliit õhukeste savi ja argilliidi vahekihtidega. Aluspõhja ülaosa on paiguti murenenud. Liivakompleksi paksus on 0.8 kuni 2.8 m ja enam. Maapinna absoluutkõrgus planeeringu alal on vahemikus 22.00...25.00m, langus on põhja-lõuna suunaliselt Pirita jõe suunas.

Pinnaseveetase registreeriti välitööde ajal ca 0.75m sügavusel maapinnast. See tase on lähedane keskmisele, maksimumtase kevadel peale lume sulamist võib olla paarkümmend cm kõrgemal registreeritust. Pinnaseveetase jälgib maapinna reljeefi, vee liikumine on lõuna suunas. Pinnakattes ja aluspõhja liivakivis on ühtne vabapinnaline põhjaveehorisont. Pinnasevesi toitub uuringualal sademetest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kloostrimetsa tee 62 kinnistu jagamine viieteistkümneks elumumaa sihtotstarbega krundiks, üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ning elumumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 2-korruseliste maa-aluse korrusega väikeelamute ja 1-korruseliste abihoonete ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Samuti välja selgitada detailplaneeringuga kavandatav mõju linnaruumile.

Hooned on paigutatud sisetäna äärde selliselt, et säiliks kõik väärtuslikud puud ning kruntidel tekivad nn tagaaiad, kus kõrghaljastus moodustab naaberkruntidega suurema ja terviklikuma haljasmassiivi. Planeeringus on uusehitiste paigutamisel lähtutud järgmistest printsiipidest: olemasolevat haljastust on püütud säilitada võimalikult suures mahus ja terviklikult ning hoonestus ja teed on paigutatud võimalikult lagedale alale (hailudele).

Kavandatavad elumumaa sihtotstarbega kruntide suurused jäävad vahemikku 1517-1755 m². Kruntide täisehituse protsendiks on kavandatud 15, krundi hoonestustiheduseks 0,15. Üksikelamute kõrguseks on kavandatud 9 m, abihoonete kõrguseks 3 m. Hoonestusalad on määratud vähemalt 5 m kaugusele sisetänavapoolsetest ja külgnevatest krundi piiridest. Laiaküla tee äärde on kavandatud haljaskoridor. Planeeritud hoonestuse mahud ja paigutus sobivad metsalinnalaadsesse asumisse.

Kloostrimetsa tee 62 detailplaneeringuala sademevee arvutus.

Planeeritav maa-ala on suurusega 2,82 ha, sellest teemaa on 2457 m², sellest asfaltkattega ala 1271 m² ja üldmaa 1534 m² ning elumumaa 24230 m². Elumumaal on planeeringujärgne täisehitus kuni 15% ja haljastuse osakaal vähemalt 50%. Süsteemide sademevee vastuvõtlikkus arvutatakse üldjuhul arvutimudelite abil. Pindmise äravooluvee vooluhulka väikestelt valgaladelt, mille suurus on kuni 200 ha (1 ha = 100 000 m²) ning millelt kokkuvooluaeg ei ületa 15 minutit, on lubatud arvutada lihtsamal moel valemiga:

$Q = q * k * A$, kus

Q- sajuvee arvutusäravool - l/s

q - arvutusvihma intensiivsus l/s - ha

k - keskmine äravoolutegur

A - pinna / valgala suurus – ha

Arvutusvihma intensiivsus määratakse eelkõige piirkonna lähima vaatlusjaama andmete põhjal. Väikesemahulise töö või statistiliste andmete puudumise korral võib intensiivsuse arvutada valemist:

$$q = B/Tn, q=125l/s$$

kus B - muutuja, mis arvutatakse valemiga (1)

n - astendaja (Tallinnas 0,72)

T - vihma kestus,

$$\text{Valem 1 } B = 20n * q_{20} * (1 + c * \log p),$$

kus q_{20} - 20 minutit kestva ja 1 kord aastas sadava vihma intensiivsus l/s-ha.(Tallinnas 69,5)

n, c - empiirilised ehk territoriaalsed tegurid (0,72 ja 0,80)

p - arvutusvihma korduvus (1 kord aastas)

Tee maa-ala sademevee kogus $Q =$ ca 23 l/s

Üldmaa sademevee kogus $Q =$ ca 1,9 l/s, sademevesi juhitakse kuivenduskraavi.

Elamumaa sademevee kogus $Q =$ ca 50 l/s ehk kinnistu kohta $Q =$ ca 3,33 l/s.

Vastavalt koostamisel olevale planeeringule (DP039290) on Laiaküla teele planeeritud sademeveetoru De250 (vt. joonis nr 4), millele on planeeringu järgi antud lang $i=0,0025$. Antud torustik on võimeline vabavoolsest vastu võtma 25 l/s. Naaberalade sademevee kanaliseerimisel tuleb sellega arvestada ja vajadusel sademevett taaskasutada ning kasutada kinnistutel sademevee vahemahuteid.

Kloostrimetsa tee 62 kinnistu sisetele on planeeritud De315 sademeveetorustik languga $i=0,003$. Antud torustik on võimeline vabavoolsest vastuvõtma 55 l/s.

Kloostrimetsa tee 62 kinnistul suunatakse teedelt sademeveetorustikku sademevett 23 l/s ja naaberaladelt 25 l/s, seega kokku 48 l/s. Iga planeeritud kinnistu võib juhtida sademeveetorustikku 0,5 l/s sademevett. Planeeringuala kinnistutele tuleb rajada sademevee vahemahutid. 20 minutit kestva valingvihma kogus ühe kinnistu kohta on ca $4m^3$. Antud kogust arvestades, tuleks kinnistutele paigaldada mahutid suurusega kuni $5 m^3$. Vahemahutite sademevee väljavool võib tänava sademevee kanalisatsiooni olla kuni 0,5 l/s. Vahemahutites olevat sademevett on soovituslik taaskasutada. Kinnistutele, milledele planeeritakse maa-alune korrus, on ettenähtud sademevee ja drenaaživee pumpamine.

Sademeveetorustik on planeeritud suunata Teletorni kinnistul asuvasse olemasolevasse kuivenduskraavi (vt. joonis nr 4). Kuivenduskraavi tuleks süvendada. Süvendatava ala pikkus ja mahud täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Ehitusgeoloogilised tingimused kanalisatsiooni- ja veetorustike rajamiseks on pinnaste kandevõime seisukohast soodsad. Raskendavaks asjaoluks on trasside rajamisügavusele jääv pinnasevesi. Peenliiv, mis on kohati möllikas ja savikas, ei tohi olla veeküllastunud, sest veeküllastunud peenliiv on tundlik struktuuri rikkumisele. Dünaamiliste koormuste rakendamisel (kaeveagregaatide töö, veealandus avatud kaevandist jne.) veeküllastunud peenliiv omandab tiksotroopsed omadused ning veeldub. Kaevetöödel vee all (kaeveagregaatide töö, veealandus avatud kaevandist jne.) omandab ta ebavesiliiva omadused ja allub veeküllastunult dünaamilistele mõjutustele. Veeküllastunud liiv ei hoiu kaevesüvendis ka seinu.

2.5.3 Elektrivarustus

Planeeritakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 230296, 13.05.2015 (vt lisa nr 3.2). Elektriühendus on ette nähtud krundi piiridele planeeritud jaotus- ja liitumiskilpidest. Jaotus- ja liitumiskilpide toide on ringtoite skeemiga ette nähtud Põdrakanepi teel asuvast alajaamast nr 4651 (Põdrakanepi 10/12). Arvestatakse Kloostrimetsa tee 70a kinnistu detailplaneeringuga.

2.5.4 Sidevarustus

Planeeritakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 27524231, 25.10.2016 (vt lisa nr 3.1). Sideühendus planeeritakse Laiaküla tee T9 piiril paiknevast Telia-le kuuluva sidekanalisatsiooni torustikule paigaldatavast sidekaevust. Planeeritavatele kinnistutele nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrasist. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei jää planeeritava sõidutee alale. Planeeritav sidekanalisatsioon seotakse võimalusel planeeritava alaga piirnevate kinnistute jaoks eelnevalt planeeritud/projekteeritud sidekanalisatsiooniga.

Samuti on alternatiivne võimalus sideühenduseks 100mm torudest sidekanalisatsiooni põhitrasssi ehitus Kloostrimetsa tee ääres paiknevast Telia-le kuuluvast 6-avalisest sidekanalisatsioonist, sobivast sidekaevust nr 7987 või 7988.

2.5.5 Soojusvarustus

Elamumaa kruntide soojavarustus lahendatakse gaasivõrguga liitumisel. Gaasiga liitumine on planeeritud vastavalt Esmar Gaas OÜ tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 28.04.2015 (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 ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga, materjalina kasutada plasttorusid.

Alternatiivlahendusena on lubatud maaküte, pelletiküte ning puitküte.

Planeeritav ala ei kuulu kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavalikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”.

2.6 Kehtivad kitsendused ja planeeringuga määratud kitsenduste vajadus

Kehtivad kitsendused:

Planeeritud alal paikneb käpaliste sugukonna III kaitsekategooria katteseemnetaim (roomav öövilge) leiukoht, mille registrikood on KLO931219.

Planeeringus määratakse järgmiste kitsenduste vajadus:

Tehnovõrkude servituudi alade vajaduste kirjeldused on kantud põhijoonisele.

2.7 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

2.7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuded ja ruumilise planeeringu reeglid on välja töötatud Kadarik Tüür Arhitektid OÜ poolt.

Ruumilise planeeringu reeglid:

- Viimistlusmaterjal välisseintel – puit, looduskivi, tellis ja muud naturaalsed materjalid (vältida matkivaid materjale).
- Olemasolevat kõrghaljastust arvestavad liigendatud hoonemahud.
- Tänaväärsed aiad – kõrgus kuni 1,5 m.
- Piirete rajamisel peaks sissepääsukoht olema selgesti eristatav ning puude kasvukohti arvestavalt ja säästvalt.
- Maksimaalne kõrgus maapinna keskmisest kõrgusest hoonel 9 m.
- Maksimaalselt 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.
- Terrassid päikesest orienteeritud.
- Ehitised – I kasutusviis.

Üksikelamumaa krundid

Üksikelamumaa kruntidel on lubatud katusekalle 20-45 kraadi. Eramud on 1-2 korruselised. Lubatud hoonete arv krundil on 2 sh abihoone 1.

Soovitav on:

Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale: kivivoodrit, krohvi, puitu.

Kaldkatuste kattematerjaliks rullmaterjal kiltkivipuistel, katusekivi või plekkmaterjal (mustad, hallid ja tumepruunid toonid)

Terrassid, röödud ja varimüürid.

Keelatud on:

Püstitada palkmaju.

Kasutada teisi materjale jäljendavaid plastkatteid.

Piirded

Piirete kõrgus ei tohi ületada 1,5 meetrit. Piirded peavad olema läbipaistvad, kasutada võrkaia lahendusi (rohelisi või halle toone) või hõredaid lipp-aedasid koos hekkide mahuga. Piirdeaiaid tuleb paigaldada puude kasvukohti arvestavalt ja säästvalt. Piirete lahendused täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Hoonestamine

Hoonestusalade sh maa-aluse hoonestuse piirid on kantud detailplaneeringu põhijoonisele. Kinnistul võib olla 1 abihoone ehitusaluse pindalaga kuni 50 m². Abihoonete rajamine peab võimalikult vähe kahjustama olemasolevaid puid ning võimalusel paigutada abihooned kohakuti naaberkiinnistuga.

2.7.2 Keskkonnakaitsealased nõuded

Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringus ei ole ettenähtud hooneid, mille puhul on vajalik koostada keskkonnamõju hinnang. Planeeringu realiseerimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju ega halvenda keskkonnaseisundit. Sadeveed suunatakse ühisvalgala kraavidesse. Vesi saadakse ühisveevärgist. Reoveed suunatakse reovee kanalisatsiooni.

Planeeritav ala paikneb suhteliselt rahulikul, mürast kaugel asuvas piirkonnas. Võimaliku müra saaste vältimiseks tuleb rajatavatel hoonetel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid, et tagada eluruumide vastavus Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“.

Hoonete paigutusega krundil ning krundi suurusel on tagatud kõikide elamute puhul insulatsiooninõuded vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrusega nr 38 kinnitatud „Eluruumidele esitavate nõuetele“ ning samuti EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ punkti 4.3.3 kohaselt.

Arvestades piirkonna ehitusgeoloogilisi tingimusi, tuleks hoonete projektistaadiumis ette näha meetmed võimaliku radooniohu vältimiseks.

Planeeritav ala ei kuulu Tallinna kaugkütte piirkonda ning küte lahendatakse lokaalselt planeeringu järgmisest etapis.

Planeeritaval alal asuv kõrghaljastus likvideeritakse osaliselt. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Keskkonnaametilt.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Arvestada nõuetega sademevee reostusnäitajate piirväärtuste kohta ja võimaliku sademevee puhastamise vajadusega. Puhastusseadme võimalik asukoht näidatud tehnovõrkude koondplaanel. Täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Haljastus

Vaja koostada haljastusprojekt. Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 50% krundi territooriumist peab olema loodusliku kattega. Krundi piirile võib rajada piirdeheki kõrgusega kuni 1,5m. Piirdeaiad paigaldada puude kasvukohti arvestavalt ja säästvalt. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sadevete äravool kraavidesse või sadevete drenaaži. Säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevad männid. II väärtusklassi puud säilitada. Haljastuse projekt tuleb alati enne rajamist kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Parkimine lahendada nii, et kõvakattega parkimiskohad ei oleks kavandatud säilivate puude kasvualadele.

Ala piirneb haljaskoridori ja liikumisteega tulenevalt linnaosa üldplaneeringust.

Säilitada kinnistul kasvava kaitsealuse taime (roomav öövilge) kasvukoht ning tagada kasvutingimused ja kaitse. Kui krundi hoonestaja soovib taimed ümber asustada, tuleb selleks taotleda luba riigi Keskkonnaametilt enne eelnimetatud krundile (põhijoonis: pos 14) kavandatava hoone ehitusloa taotlemist vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2004 määrusele nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“.

Garaažid ja parkimine

Garaažide arv elamu mahus on vaba- katusealused või suletud seintega. Parkimine lahendada krundi siseselt. Kõvakattega parkimiskohti ei tohi kavandada säilivate puude kasvualadele võrade projektsiooni ulatuses.

Prügi ja heakorrastus

Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile. Jäätmekäitlus lahendatakse krundi siseselt. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistutel, keelust üleastujaid karistatakse vastavalt seadusele. Piirkond ühineb ühe jäätmeveo korraldajaga selleks, et vähendada liikluskoormust elamurajoonis.

Lume ladustamise võimalus on ka teemaal.

Insolatsioon

Elamu projekteerimisel tagada kõrvalasuva elamu loomuliku valgustuse ja insolatsiooni tingimused vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008/ pr A1 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele.

Radooni vähendamise meetmed

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“. Finestum Ehitusekspertiis OÜ poolt läbi viidud radoonitasemete mõõdistamise raportile (vt lisa 4.2) on radoonitase krundil normaalsel tasemel ning radoonitase vähendamise meetmete rakendamise soovi korral saab kasutada kergemaid meetmeid. Vastavalt nimetatud standardile oleksid radoonitase vähendamise meetmed järgmised: juriidiliselt on standardid soovitusliku iseloomuga. Nimetatud tabelist on välja jäetud standardi koostajate poolt otsene viide radoonikilele, tõenäoliselt on peetud selle all silmas õhutihedaid esimese korruse tarindeid. Radoonikile on enamlevinud radoonitõrje otsene meetod. Üldiselt ongi radoonitõrje kohapealt alati esimene samm korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti jne. Seda muidugi juhul, kui mõõdetud radoonitase ei ole väga kõrge. 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 korrusel olla tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem. Kolmanda sammuna tulevad juba spetsiifilisemad lahendused alates radoonikilest ning muude spetsiifiliste lahendusega. Radoonitõkkele paigaldatakse hoone alla samalaadselt nagu aurutõkkele, kuid seda tuleb teha viisil, mis takistab võimalikult palju õhuliikumist läbi vundamenti hoonesse. Paigaldamisel tuleb tagada, et elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.

2.7.3 Tuleohutuse tagamine

Planeerimislahenduse koostamisel on lähtunud kehtivatest projekteerimisnormidest Ehitiste tuleohutus EPN 10.1. Samuti on lähtunud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusega nr 315 kinnitatud normdokumendist Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, Eesti Standardist EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus.

Tulekaitsekujud planeeritavatel kruntidel on määratud arvestusega, et ehitatav hoone on vähemalt tuleohutusklassiga TP-3. Täpsemad tulekaitseenõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest ja antud detailplaneeringus sätestatust. Hoonestusalad on kavandatud üksteisest rohkem kui 8 m kaugusele või kasutades vastavat tuletõkke materjale võivad olla lähemal. Tuletõrjega varustamiseks planeeritakse hüdrandid, minimaalselt 10 l/s survega, mis täpsustub järgmises staadiumis. Tuletõrjeautodele on planeeritava ala sisetee otsas ette nähtud ümberpöörde ala, kõvakattega 12x12 m.

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded

Hoone projekteerida vähemalt TP-3 tuleohutusklassile vastavalt.

Planeeritava hoone projekteerimisel järgida kehtivaid tuleohutusnõudeid (Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 ja Eesti Projekteerimisnormid ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus).

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel, samuti krundi kasutamisel tuleb tähelepanu pöörata hoonete tuleohutuse tagamisele ja tuleohutuskuja ala korrashoiule.

2.7.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kruntide tihedama hoonestusega eluhooned on planeeritud tänava äärde, mis aitab tagada turvalisust tänaval. Kruntide projekteerimisel ja kujundamisel (haljastuse, hoonete, akende asukohad, välisvalgustus) tagada territooriumi ülevaatlikkus ning vältida „pimedate“ nurgataguste kohtade tekkimist.

Kuritegevuse riskide ennetamiseks tagada alal hea nähtavus ja valgustus, ning kruntidele kavandada piirded.

2.7.5 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.
- 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;
- Planeeringuala reovee eelvooluks olev Kloostrimetsa tee 58a kinnistu lõunaküljel paiknev piirkonna reovee pumpa vajab täiendavate reoveekoguste üle pumpamiseks rekonstrueerimist (pumbad peab asendama suurema tootlikkusega pumpade vastu). Uute pumpade tehnilised andmed täpsustada järgmistes projekteerimisstaadiumites. Pirita jõkke sadevete suunamise tingimused täpsustada Keskkonnaametiga. Eelvoolu kraavide rekonstrueerimise mahud määrata järgmistes projekteerimisstaadiumites. Planeeritavale vee- ja kanalisatsiooni torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumite koostamiseks taotleda ASilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused;
- kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema täidetud Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused;
- teede, tehnovõrkude ja mänguväljakute ning üksikelanute ja abihoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- säilitada kinnistul kasvava kaitsealuse taime (roomav öövilge) kasvukoht ning tagada kasvutingimused ja kaitstus. Kui krundi hoonestaja soovib taimed ümber asustada, tuleb selleks taotleda luba riigi Keskkonnaametilt enne eelnimetatud krundile (põhijoonis: pos 14) kavandatava hoone ehitusloa taotlemist vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2004 määrusele nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“. Tingimused lisada ehitusprojektile;
- ehitustööde teostamiseks kasutatav transport ja logistika tuleb korraldada uuel planeeritaval teel, sissesõiduga Kloostrimetsa tee otsast.

2.8 Planeeringus kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele

2.8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritud alale kavandatud ehitusõiguse on kooskõlas üldplaneeringus lubatuga ning kontaktvööndi hoonestusega. Lubatud on kuni 9 meetri kõrguste väikeelanute 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 üksikelanumaa kruntide hoonestustihedus 0,15 sobib piirkonna üldiste näitajatega ning vastab ka üldplaneeringus seatud tingimustele.

Kontaktvööndi olemasolevad elamumaa maakasutusega krundid on haljastatud ja heakorrastatud eramute ja ridaelanutega koduaiad. Planeeritud heakorrastatud üksikelanumaa krundid tõstavad ala üldist korrastatust ning piirkonna turvatunnet. Parkimine on lahendatud krundi siseselt.

2.8.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja 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 Põdrakanepi tee Laiaküla tee kavandamisel;
- 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 krundi siseselt;
- krundid piiratakse piirkonda sobilike piiretega.

2.8.3 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Avalikke huve arvestavalt luuakse korrastatud üksikelamukrundid ja tagatakse ala üldine heakord ning parkimine planeeritud kruntidel. Planeeringus ühendatakse Laiaküla tee Kloostrimetsa teega ning tagatakse kergliiklejatele turvaline liikumine 4-meetri laiusel kergliiklusteel. Hooldatud elamumaa krundid ning väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine tugevdab piirkonnale iseloomulikke miljööd ja suurendab turvatunnet.

2.8.4 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 üksikelamu kruntide minimaalseks suuruseks on planeeritud 1500 m². Üksikelamu kõrgus on lubatud kuni 9 m. Krundi täisehituse protsendiks on planeeritud maksimaalselt 15% ja hoonestustiheduseks maksimaalselt 0,15.

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

Järgnevalt on toodud võrdlus kehtiva linnaosa üldplaneeringuga:

	Pirita ÜP	Detailplaneeringu lahendus
Maakasutus	E-2 Kõrghaljastuse säilitamisega elamumaa ala	Elamumaa 86%, üldkasutatav maa 5%, liiklusmaa 9%.
Kruntide täisehituse protsent	15%	15%
Minimaalne krundi suurus	1500	>1500
Hoonestustihedus	0,15	0,15
Hoonete arv krundil		1
Abihoonete arv krundil		1
Hoonete kõrgus	9 m	9 m
Mängu- ja spordiväljakud	Üle 2 ha ala puhul ca 5% planeeritava ala pindalast	ca 5%
Haljaskoridor koos liikumisteega	Piirneb alaga perspektiivse Laiaküla tee ääres.	Piirneb alaga perspektiivse Laiaküla tee ääres.

Tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

2.8.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

- täpsustada Laiaküla tee lahendust (sh kergliiklustee laiust ja kõnnitee asukohta) koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Kloostrimetsa tee 70a kinnistu ning Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistute omanikega;*
Arvestatud on naaberplaneeringutega. Laiaküla tee laiuseks on planeeritud 22 meetrit. Kergliiklustee on kavandatud sõiduteest edela poole. Elektriõhuliin demonteeritakse ja asendatakse planeeritava tee osas maakaabliga. Vastav lahendus on kooskõlastatud Elektrileviga. On toimunud regulaarsed Laiaküla tee lahenduse arutelud (nt 18.11.2014 protokoll).
- täpsustada abihoonete paiknemise põhimõtted kinnistul;*
Seniste arutelude tulemustena (avalik arutelu Pirita Linnaosa Valituses 05.05.2015) on jäänud abihooned eskiis väljapakutud positsioonidele.
- näha ette kaitsealuse taimede (roomav öövilge) ümberasustamine Pirita jõeoru maastikukaitsealale vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2004 määruse nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord” nõuetele;*
Planeeringu lahendusega säilitatakse kaitsealuse liigi kasvukoht, mistõttu ei ole ümberasustamine vajalik. Kui krundi hoonestaja siiski soovib taimed ümber asustada, tuleb selleks taotleja luba riigi Keskkonnaametilt enne eelnimetatud krundile (põhijoonis: pos 14) kavandatava hoone ehitusloa taotlemist.

- Kaitsealuse liigi ümberasustamise kord on sätestatud Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2004 määruses nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“;
- *esitada radooniuringud tegeliku radoonitaseme selgitamiseks, kuna Osaühingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi põhiselt võib planeeringuala pinnases esineda kõrgeid radoonisisaldusi. Vajadusel näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine elamute ehitusprojektide koostamisel;*
Radooni mõõdistuse raport Kloostrimetsa tee 62 kinnistul, koostatud Finestum Ehituseksperitsid OÜ poolt 15.05.2015 (lisa 4.2).
 - *sademevesi käidelda omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutisse ja kasutada olmes).*
Planeeritud kruntide sademevesi hajutatakse krundi piires haljasalal. Vajadusel tuleb kasutada immutusblokke või koguda sademevett nt kastmiseks, lahendust täpsustada ehitusprojekti mahus.
 - *Teha koostööd Tallinna linna Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja Pirita Linnaosa Valitsuse, Tallinna Linnavaarameti, Tallinna Kommunaalameti, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Keskkonnaametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.*
Koostööd tehes on vastavad ametiasutused andnud kooskõlastused. Suuremaid muudatusi pole toimunud, väiksemad korrigeerimised on täidetud vastavalt märkustele.

Detailplaneering vastab algatamise korralduses kirjeldatud eesmärkidele.

2.8.6 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Eskiislahenduse avalikul arutelul 05.05.2015 tehti planeeringulahendusele järgmised ettepanekud (väljavõtte protokollist):

Laiaküla tee ehitada enne valmis kui maju hakatakse ehitama ja tee jätta avalikku kasutusse.

Säilitada võimalikult palju puid.

Ümberkaudsed planeeringud peaks enam-vähem ühel ajal kehtestama, siis saaks ka tee osa paremini lahendada.

Tehakse koostööd planeeri ja arendajaga.

Punktis 2.8.5 toodud lahendused on planeeritud Laiaküla tee osas.

Punktis 2.4.5 toodud põhimõtted haljastuse osas vastavad avaliku arutelu ootustele.

Ümberkaudsete planeeringute üheaegse kehtestamise kohta ei saa antud planeeringu tellija vastutust võtta. Antud planeeringu tellija saab teha ja teeb koostööd naaberplaneeringute omanikega.

2.8.7 Detailplaneeringu avalikul välapanekul tehtud ettepanekute arvestamine

Detailplaneeringu avalikul välapanekul tehti 30.01.2017 Tõnu Vanatalu poolt planeeringulahendusele järgmised ettepanekud:

Detailplaneeringus on punktis 2.3 märgitud planeeringu eesmärgiks väikeelamud, 2.4.2 aga üksikelamud. Kui tegemist on mingite muude ehitiste kui üksikelamutega (mitte paaris, rida ega korterelamutega) peaks parkimiskohti ning muid elanikega seotud arvutusi tegema tegelike elanike ning leibkondade arvu järgi. Palun selgelt ning üheselt täpsustada kas on tegemist üksikelamute või väikeelamutega.

Vaatamata punktis 2.2 märgitule on hetkel krundile pääsemiseks metsatee, millele pääseb ajutiselt teelt, mis ühendab Pärnamäe teed ning Põdrakanepi tee ning Laiaküla tee ristmikku. See ajutine tee on valgustamata, sisuliselt ühe sõidurea laiune mida kasutavad nii autod kui ka näiteks lapsed pimedas metsas vahelt bussipeatusse minemiseks. Seda juurdepääsu teed kasutati ka Kloostrimetsa tee 62 metsaraie teostamiseks. Palun lisada punkt planeeringusse mis kohustab ehitajat välja töötama ehitusliikluse jaoks juurdepääsu, mis ei kulge mööda seda ajutist teed või mingit muud lahendust, mis tagab ohutuse. Rasketehnika pidev liikumine sellel kitsal teelõigul ohustab sõiduaautosid ning jalakäijaid. Sarnane küsimus tõstatati eskiisi arutelul ning tellijapoolne vastus 2.8.6 ei lahenda sisuliselt probleemi: "Ümberkaudsete planeeringute üheaegse kehtestamise kohta ei saa antud planeeringu tellija vastutust võtta." - probleem on rasketehnika liikluse korraldamises, mitte planeeringute üheaegses kehtestamises.

Tõnu Vanataluga tehti koostööd ja 03.02.2017 saadeti vastus, kus selgitati kuidas lahendatakse eelnevalt tõstatatud ettepanekud:

Üksikelamu termini, planeeritavate elamutena, sõnastasime selgemalt järgmistes punktides: 2.3; 2.4.1; 2.4.2; 2.4.5; 2.7.1; 2.7.5; 2.8.1; 2.8.3; 2.8.4.

Transpordi kasutamise ehitustööde ajaks määratlesime punktis 2.7.5 viimase lõiguna – tuleb kasutada uut planeeritavat teed, sissesõiduga Kloostrimetsa teelt.

Tõnu Vanatalu loobus oma ettepanekutest 17.02.2017 (TPR): „Seoses Kloostrimetsa tee 62 detailplaneeringusse sisse viidud muudatustele soovin ma oma ettepanekutest loobuda“.

3 Joonised

3.1 Joonis 1: Asukohaskeem.

3.2 Joonis 2: Põhijoonis.

3.3 Joonis 3: Tehnovõrkude koondplaan.

3.4 Joonis 4: Sademevee ärajuhtimise skeem.